Afschrift van een akte houdende splitsing
van **Pieter van der Doesstraat 9-I** te Amsterdam,

verleden op 25 augustus 2010

Mr. C. de Groot
notaris
Honthorststraat 20
Amsterdam

Postbus 75303
1070 AH Amsterdam

tel. 020-5732140
fax 020-5732141

Behandelaar : MW. MR. K.M.I. CAMMAERT
Dossiernr. : 2010.007101.01

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN PIETER VAN DER DOESSTRAAT 9

Heden, **vijfentwintig augustus tweeduizend tien**, verscheen voor mij, mr. Cornelis de Groot, notaris met plaats van vestiging Amsterdam:
mevrouw mr. Katrien Marieke Irene Cammaert, te dezer zake domicilie kiezende te 1071 DE Amsterdam, Honthorststraat 20, geboren te Roermond op drie juni negentienhonderd zevenenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Marsare B.V.**, kantoorhoudende te 1058 JB Amsterdam, Jacob Marisstraat 98, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel, vallende onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam, onder dossiernummer 33166501;
2. de te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Fortaleza Vastgoed B.V.**, kantoorhoudende te 1058 HJ Amsterdam, Sloterkade 83, ingeschreven in het handelsregister van de Kamers van Koophandel, vallende onder het beheer van de Kamer van Koophandel voor Amsterdam, onder dossiernummer 33192997,

hierna tezamen te noemen: de '**gerechtigde**'.
De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw bestaande uit een benedenhuis met bovenwoningen – hierna te noemen het '**gebouw**' – met de daarbij behorende grond, **plaatselijk bekend Pieter van der Doesstraat 9 te 1056 VA Amsterdam**, **kadastraal bekend gemeente Sloten**, **sectie L**, **nummer 3525**, groot zevenennegentig centiare.

B. TITEL VAN AANKOMST

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond, ieder voor de onverdeelde helft, door de inschrijving in de openbare registers (destijds Amsterdam) op één oktober tweeduizend twee in register 4, deel 18471, nummer 2, van een afschrift van een akte van levering welke op dertig september tweeduizend twee is verleden voor mr. H.J. Stein, destijds notaris gevestigd te Amsterdam.

C. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard wordt verwezen naar een akte van ruiling op vijf mei negentienhonderd éénendertig verleden voor H.P.A.E. Ribbens, destijds notaris gevestigd te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers (destijds Amsterdam) op diezelfde dag in register 4, deel 2802 , nummer 43, waarin onder meer het volgende voorkomt, woordelijk luidende:

"1e. tot de verbouwing van de bouwterreinen mag niet worden overgegaan dan nadat:

a. zij met zuiver zand zijn opgehoogd overeenkomstig het bepaalde in artikel 74 der Bouwverordening van Amsterdam;

b. de polderslooten gelegen in en grenzende aan de bouwterreinen en wegen zijn gedempt;

c. op de plannen der te stichten bebouwingen, wat de breedte, de inrichting en het uiterlijk aanzien, zoowel wat voorgevels als wat de achtergevels betreft, buiten de volgens wettelijke voorschriften vereischte vergunning, de schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders is verkregen, welke goedkeuring slechts zal worden verleend wanneer:

Ten eerste: de voorgevelteekeningen zijn gemaakt overeenkomstig een door Burgemeester en Wethouders te bepalen aantal architectonische eenheden, met dien verstande, dat elke eenheid door een afzonderlijken architect moet zijn ontworpen;

Ten tweede: de perceelen een breedte verkrijgen van tenminste zes meter tien centimeter;

2e. voor het geval de bebouwing van de bouwterreinen geschiedt in zoodanige volgorde, dat daaruit, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, kosten kunnen voortvloeiende voor het uitvoeren van werken in den openbaren weg, zal de eigenares verplicht zijn die kosten aan de Gemeente te vergoeden en als zekerheid voor de nakoming van deze verplichtingen op eerste daartoe strekkende uitnoodiging van Burgemeester en Wethouders de door hen te bepalen waarborgsom in de Gemeente kas te storten;

3e. op de bouwterreinen, zoomede in hetgeen daarop zal worden gebouwd mag geenerlei inrichting opgericht of bedrijf uitgeoefend woorden, waardoor naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders gevaarschade, of hinder wordt veroorzaakt;

4e. in de bebouwing, voor zoveel die zal worden gesticht boven den grond op de teekening aangeduid met donkerrode kleur waarover zwarte kruisarceering, moet een doorgang worden gespaard, de onderkant van dezen doorgang, welke moet worden gemaakt volgens door Burgemeester en Wethouders vooraf in alle opzichten goedgekeurde plannen, mag niet lager worden gemaakt dan een nader door Burgemeester en Wethouders te bepalen hoogte.

5e. enzovoort.

6e. de eigenares zal moeten gedoogen, dat aan hetgeen op de bouwterreinen zich bevindt, worden aangebracht zoovele elektrische geleidingen, dragen, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders wordt noodig geacht;

dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en zal voorts verplicht zijn om hetgeen aldus is aangebracht bevestigd te laten met dien verstandem dat onder hetgeen ingevolge deze bepaling zal moeten worden gedoogd, niet is begrepen, het aanbrengen van telefoontorens;

7e. bij niet nakomen van één of meer der sub 2e, 4e, 5e, 6e genoemde verplichtingen of bij overtreding van één of meer der sub 1e, 3e, 4e en 5e gestelde verbodsbepalingen zak de eigenares telkens een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste tien duizend gulden verbeuren ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders, met dien verstande, dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling noodig zal zijn;

8e. hetzij het sub 9a bepaalde al dan niet is nagekomen zullen de hiervoren op de eigenares gelegde verplichtingen en de haar gestelde verbodsbepalingen op alle opvolgende eigenaren, zoo krachtens algemeenen als krachtens bijzonderen titel, toepasselijk zijn en wel zoodanig, dat ieder hunner, door wien één of meer der sub 2e, 4e, 5e en 6e genoemde verplichtingen niet is nagebleven of één of meer der sub 1e, 3e, 4e en 5e gestelde verbodsbepalingen is overtreden, ingeval er termen zijn to toepassing der sub 7e bedoelde boete, hoofdelijk met zijn opvolgers in den eigendom tot betaling dier boete gehouden zal zijn;

9e. bij elke verdere overdracht van de bouwterreinen moeten in elke akte van overdracht de hiervoren gestelde bepalingen, alsmede deze bepaling (9e) worden opgenomen op straffe van een door Burgemeester en Wethouders te bepalen boete van ten hoogste tien duizend gulden, door de overdragende partij die dit verzuimt en ingeval meer personen gezamenlijk als overdragende partij optreden, door hen als hoofdelijke debiteuren – verschuldigd, ten bate van de gemeentekas – en te betalen binnen veertien dagen na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders met dien verstande, dat nimmer eenige uitdrukkelijke ingebrekestelling noodig zal zijn."

D. 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 tot en met 4 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 hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers heeft op twintig augustus tweeduizend tien 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: **3558-A**.

E. SPLITSINGSVERGUNNING

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

F. 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 woning cum annexis gelegen op de begane grond van het gebouw, met achtergelegen tuin, **plaatselijk bekend Pieter van der Doesstraat 9-huis te 1056 VA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, complexaanduiding 3558-A, appartementsindex 1**;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de eerste verdieping van het gebouw, **plaatselijk bekend Pieter van der Doesstraat 9-I te 1056 VA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, complexaanduiding 3558-A, appartementsindex 2**;
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, **plaatselijk bekend Pieter van der Doesstraat 9-II te 1056 VA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, complexaanduiding 3558-A, appartementsindex 3**;
4. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de woning cum annexis gelegen op de derde en vierde verdieping van het gebouw, met een afzonderlijk portaal op de tweede verdieping, **plaatselijk bekend Pieter van der Doesstraat 9-III te 1056 VA Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Sloten, sectie L, complexaanduiding 3558-A, appartementsindex 4**,

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde, ieder voor de onverdeelde helft.

G. 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 de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in register 4, deel 19399, nummer 166.

H. UITWERKING MODELREGLEMENT

Op de tekst van het 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 eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1, 2 en 3, ieder voor twee/negende (2/9de) aandeel; ———
- de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 voor drie/negende (3/9de) aandeel. ———

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding - in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten. ———
Toegevoegd wordt één extra lid: ———
"5. In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen: ———
- de kosten verbonden aan de administratie en de vergaderkosten voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten, elk voor een gelijk deel; ———
- de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de entree en het daarachter gelegen trappenhuis dat gezamenlijk is, inclusief overlopen toegang gevende tot de woonappartementen, voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 3 en 4, elk voor een gelijk deel."

Artikel 9 ———
Lid 1 sub h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt. ———
Artikel 11 ———
Aan lid 3 wordt toegevoegd: ———
"....tenzij de ledenvergadering anders besluit." ———
Toegevoegd wordt een extra lid: ———
"4. Het boekjaar vangt aan op de eerste dag van de maand, volgend op die, waarop het eerste appartementsrecht aan een derde in eigendom zal worden - geleverd." ———
Artikel 13 ———
In lid 2 wordt het zinsgedeelte: "omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid" vervangen door: "ten laste van de exploitatie-rekening gebracht, doch niet ten laste van het reservefonds". ———
Aan lid 3 wordt toegevoegd: ———
"Ten aanzien van de hoogte van deze kosten gedraagt de eigenaar zich zonder voorbehoud naar de opgave daaromtrent van het bestuur van de vereniging." ———
Artikel 15 ———
In het vierde lid dient in plaats van "één procent" gelezen te worden "drie promille" - en in plaats van "rekening", "bank- of andere rekening". ———
Artikel 20 ———
De eerste volzin van artikel 20 wordt gewijzigd in: ———
"Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijk zaken volgens de bestemming daarvan, met - dien verstande dat het een eigenaar en gebruiker van een appartementsrecht slechts is toegestaan gebruik te maken van de trappenhuizen en overlopen die leiden tot zijn eigen appartementsrecht." ———
Artikel 22 ———

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:
"Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden."
Aan dit artikel wordt één extra lid toegevoegd:
"4. De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 heeft – mits na verkregen gemeentelijke vergunning/ toestemming, indien vereist – het recht om voor eigen rekening en risico op het plat van de vierde verdieping een dakterras aan te brengen, te hebben en te houden, mits alle kosten voor het aanbrengen, onderhoud, herstel en vervanging daarvan voor zijn rekening komen."

Artikel 23

Aan dit artikel wordt een vierde lid toegevoegd, luidende:
"4. De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 is bevoegd, zonder een daartoe strekkend besluit van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars, om op de tweede verdieping over te gaan tot het plaatsen van een deur in het trapgat teneinde de trap die toegang geeft tot de woning gelegen op de derde verdieping ook feitelijk te betrekken bij het appartementsrecht met indexnummer 4."

Artikel 25

Lid 1 wordt gewijzigd in:
"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming".
"De bestemming is voor elk van de privé-gedeelten: woning voor privé-doeleinden. Een gebruik dat afwijkt van bovengenoemde bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering."
Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de woning te hebben.
In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.
Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.
Voorts is het niet toegestaan de privégedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf, dan wel als instelling werkzaam op het gebied van de verslaafdenzorg.
Voorts is het toegestaan de privégedeelten te exploiteren voor alle van overheidswege toegestane bestemmingen."

Artikel 28

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:
"alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan".
Aan lid 1 wordt het navolgende toegevoegd, luidende:

"Het dagelijks onderhoud van de balkons en/of dakterras en/of veranda zal geheel voor rekening van de desbetreffende appartementsgerechtigde zijn.
De desbetreffende eigenaar/gebruiker zal aansprakelijk zijn voor elke schade (waaronder begrepen lekkages niet zijnde het gevolg van normale veroudering van het dak) voortvloeiende uit het gebruik van de balkons en/of dakterras en/of veranda."

Artikel 41

In lid 2 dient in plaats van: "ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet nakoming is bepaald" gelezen te worden: "twaalf maal de laatst vastgestelde voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 11 lid 2".
Verder wordt aan dit lid nog toegevoegd:
"De vergadering kan besluiten dat de boete als hiervoor bedoeld niet eenmalig is maar verbeurd kan worden voor elke dag, week of maand dat de overtreding voortduurt."
Aan dit lid wordt toegevoegd een zesde lid, luidende:
"6. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt, in welk geval het bepaalde in artikel 13 van het modelreglement van toepassing is."

Artikel 42

Lid 2 wordt vervangen door:
"2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw " **Pieter van der Doesstraat 9**".
De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden."

Artikel 43

Lid 4 wordt gewijzigd in:
"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

Artikel 45

In het derde lid dient in plaats van "een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen" gelezen te worden "twee eigenaars".

Artikel 47

Lid 2 wordt vervangen door:
"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt negen (9).
De eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1, 2 en 3 zijn ieder bevoegd om twee (2) stemmen uit te brengen.
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 brengt drie (3) stemmen uit."

Artikel 63

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:

"2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering."

I. BENOEMING BESTUURDER

Bij deze wordt tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd: YEPRO vve diensten, kantoorhoudende te 1058 HJ Amsterdam, Sloterkade 83.

J. VOORBELASTING

Van de toestemming van de hypotheekhouder blijkt uit een aan deze akte gehecht schrijven de dato vierentwintig augustus tweeduizend tien.

K. VOLMACHTEN

De voormelde volmachten zijn verstrekt bij twee onderhandse akten, die aan deze akte worden gehecht.

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

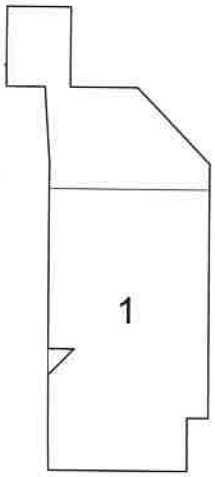
De comparante is mij, notaris, bekend. De zakelijke inhoud van de akte is aan haar opgegeven en toegelicht. De comparante heeft verklaard in te stemmen met beperkte voorlezing van de akte, tijdig voor het verlijden een conceptakte te hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen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

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparante en vervolgens door mij, notaris, om dertien uur en dertig minuten.

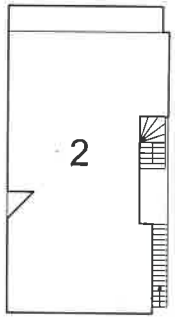
(Volgt ondertekening door comparant en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT
Amsterdam, 31 augustus 2010
mr. J.R. van Gelderen,
waarnemer van het kantoor van
mr. Cornelis de Groot

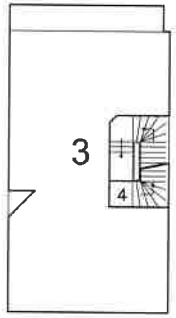
Mr C. DE GROOT * NOTARIS TE AMSTERDAM *



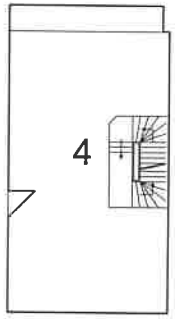
Begane Grond
Schaal 1:100



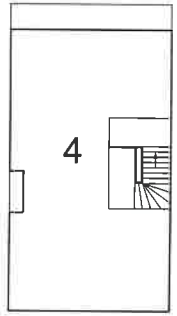
Eerste verdieping
Schaal 1:100



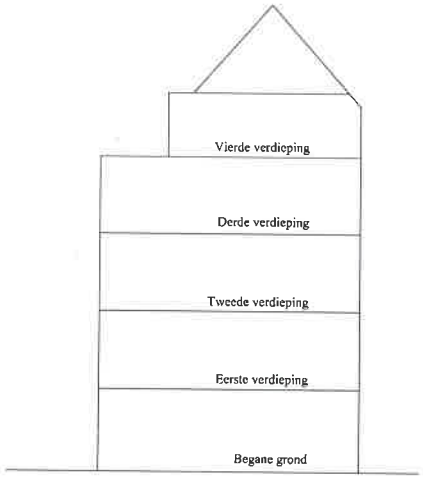
Tweede verdieping
Schaal 1:100



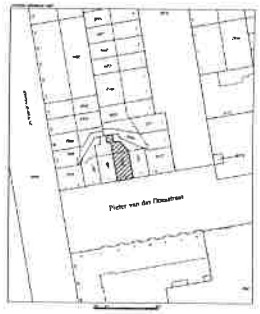
Derde verdieping
Schaal 1:100



Vierde verdieping
Schaal 1:100



Doorsnede
Schaal 1:100



Situatie
schaal 1:1000

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten van het perceel kadastraal bekend gemeente Sloten

Sectie: L
nr: 3525
Notaris:
d.d.

Schaalbalk in meters

0 m 1 m 2 m 3 m 4 m 5 m 6 m 7 m 8 m 9 m 10 m

Winnen & Co BV
vastgoed & bouwadvies | projectrealisatie

werk:
Pieter van der Doesstraat 9

opdrachtgever:
Marsare BV & Fortaleza Vastgoed BV

inhoud:
Splitsingstekening

fase:
Splitsingsaanvraag

datum
31-08-2007

schaal
1:100

papierformaat:
A1

tekenaar:
RS

tekeningnr:
S01

wijziging:
02-04-2009
21-06-2010
11-08-2010
20-09-2010