



Lubbers en Dijk notarissen
Koningslaan 4 – 1075 AC Amsterdam
Telefoon: 020 – 5736311
Fax: 020 – 6799828
e-mail: mail@lubbers.nl

ST-

PVA/ 2011.002303.01

AKTE VAN ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN EN VERDELING

Op tien juli tweeduizend twaalf verschenen voor mij, mr. Petrus Leopoldus Elisa—
Maurice de Meijer, notaris te Amsterdam:—

A. mevrouw drs. Natalija Skoric, geboren te Amsterdam op vijf juli negentienhonderd
achtenzestig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te—
1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4, —
te dezen handelend:—

1. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van—
volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend—
twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer- van—
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Triple A**—
Housing B.V., statutair gevestigd te Amstelveen, kantoorhoudende te 1181—
BR Amstelveen, Amsterdamseweg 487, ingeschreven in het handelsregister—
van de Kamers van Koophandel onder dossiernummer 34171148, —
hierna te noemen "TAH";—
2. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van—
volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend—
twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer- van:—
 - a. de heer Willem Alexander Sjouke Maria Rens, geboren te 's—
Gravenhage op zesentwintig juni negentienhonderd zesentachtig, —
houder van identiteitskaart nummer ILHPPK43, afgegeven te —
Amsterdam op zevenentwintig januari tweeduizend elf, wonende te —
1016 CR Amsterdam, Leidsegracht 74-A; en—
 - b. mevrouw Veerle Francisca Jacobijn van de Weijer, geboren te —
Nijmegen op dertien april negentienhonderd zesentachtig, houder van —
paspoort nummer NMKLJP5D0, afgegeven te Utrecht op —
zevenentwintig maart tweeduizend acht, wonende te 1079 HJ —
Amsterdam, Rijnstraat 70-1, —

beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het —
geregistreerd partnerschap, voornemens zich te vestigen te 1018 EZ —
Amsterdam, Sarphatistraat 85-A, —
tezamen hierna te noemen "Rens";—

3. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van—
volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend—
twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer- van—
de heer Hendrikus Marinus Theodorus Maria Vinken, geboren te Someren—
op vier mei negentienhonderd zevenentachtig, houder van identiteitskaart—
nummer IRCD52JF5, afgegeven te Rotterdam op twintig juni tweeduizend—
elf, wonende te 3061 ZX Rotterdam, Rubensstraat 28-A, ongehuwd en niet—
geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, —
voornemens zich te vestigen te 1018 EZ Amsterdam, Sarphatistraat 85-B, —
hierna te noemen "Vinken";—

4. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer van de heer Adriaan Willem Opbroek, geboren te 's-Gravenhage op vijf november negentienhonderd vierenvijftig, houder van paspoort nummer BGKP7P6C4, afgegeven te 's-Gravenhage op twee november tweeduizend elf, wonende te 9752 XM Haren, Meerweg 287, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, hierna te noemen "Opbroek";
5. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer van mevrouw Manon Catharina Paula Stallaert, geboren te Leeuwarden op vierentwintig januari negentienhonderd drieëntachtig, houder van paspoort nummer NP2JDHF28, afgegeven te Utrecht op zesentwintig september tweeduizend acht, wonende te 1625 NV Hoorn, Dr. C.J.K. van Aalstweg 21, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, voornemens zich te vestigen te 1018 EZ Amsterdam, Sarphatistraat 85-D, hierna te noemen "Stallaert";
6. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer van de heer Matteo Siniscalchi, geboren te Teramo (Italië) op drieëntwintig oktober negentienhonderd tachtig, van Italiaanse nationaliteit, houder van buitenlands paspoort nummer AA3328492, afgegeven in Italië op drieëntwintig november tweeduizend negen, wonende te 2032 RJ Haarlem, Vooruitgangstraat 125, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, voornemens zich te vestigen te 1018 EZ Amsterdam, Sarphatistraat 85-F, hierna te noemen "Siniscalchi";
7. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer van de heer Bartholomeus Jozef Maria Bakker, geboren te Heiloo op negen november negentienhonderd éénentachtig, houder van paspoort nummer NXF7J2P66, afgegeven te Heiloo op vijf juli tweeduizend tien, wonende te 1852 TR Heiloo, Baetenburg 39, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, voornemens zich te vestigen te 1018 EZ Amsterdam, Sarphatistraat 87-A, hierna te noemen "Bakker";
8. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer van de heer Ricardo Alvarez Jimenez, geboren te Mexico Stad (Mexico) op negenentwintig februari negentienhonderd vierentachtig, van Mexicaanse nationaliteit, houder van buitenlands paspoort nummer G08066973,



- afgegeven te Mexico op vierentwintig oktober tweeduizend elf, wonende te—
2312 XW Leiden, Oude Vest 161, ongehuwd en niet geregistreerd als—
partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, voornemens zich te—
vestigen te 1018 EZ Amsterdam, Sarphatistraat 87-B, —
hierna te noemen "Alvarez Jimenez"; —
9. als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een onderhandse akte van—
volmacht, welke is gehecht aan een leveringsakte, op elf mei tweeduizend—
twaalf verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer- van—
de heer Johnny Maij, geboren te Amsterdam op vijftwintig maart—
negentienhonderd achtentachtig, houder van paspoort nummer—
NYH1RC547, afgegeven te Amsterdam op éénentwintig juni tweeduizend—
zeven, wonende te 1098 KK Amsterdam, Linnaeushof 28-2, ongehuwd en—
niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap, —
voornemens zich te vestigen te 1018 EZ Amsterdam, Sarphatistraat 87-E, —
hierna te noemen "Maij"; —
- B. de heer Pieter van Altena, geboren te Marken op één september—
negentienhonderd drieënzestig, woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en
Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4, —
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde -zulks blijkt een—
onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan na te melden akte van—
wijziging bestemming recht van erfpacht, wijziging splitsing in—
appartementenrechten en wijziging reglement van splitsing- van de—
publiekrechtelijke rechtspersoon Gemeente Amsterdam, met zetel te —
Amsterdam, kantoorhoudende te 1011 PN Amsterdam, Amstel 1, —
correspondentieadres: Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, Weesperplein
8, 1018 XA Amsterdam, Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, —
hierna te noemen: "de Gemeente". —

Inleiding

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
wensen hun appartementenrecht bij deze akte onder te splitsen in—
appartementenrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek en in—
verband daarmee een vereniging van eigenaars op te richten als bedoeld in artikel—
5:112 van het Burgerlijk Wetboek en een reglement vast te stellen als bedoeld in—
artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. —

Omschrijving van het onder te splitsen appartementenrecht

Het onder te splitsen appartementenrecht bestaat uit: —
het appartementenrecht, thans rechtgevend op het uitsluitend gebruik van veertien—
(14) woningen gelegen in het souterrain, op de belétage en op de eerste, tweede en—
derde verdieping, met tuin, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-A tot en met G en K-
en 87-A tot en met F te 1018 EZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente—
Amsterdam, sectie O, complexnummer 5053 A, appartementenindex 3, —
uitmakende het zevenhonderdtweeënzestig/achthonderdzesentachtigste (762/886)—
aandeel in de gemeenschap, welke gemeenschap omvat het voortdurend recht van—
erfpacht van een perceel grond, eigendom van de Gemeente Amsterdam, gelegen te—
Amsterdam aan de Sarphatistraat, ten tijde van de splitsing in appartementenrechten—
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie O nummers 5037, groot twee are—
zevenenveertig centiare en 5038, groot twintig centiare, met de rechten van de—

erfpachter op de daarop gestichte opstallen, plaatselijk bekend Sarphatistraat 85-A tot en met G en K en 87-A tot en met G te Amsterdam.

Wijze van eigendomsverkrijging van het onder te splitsen appartementsrecht—
TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
verklaarden dat het onder te splitsen appartementsrecht door hen in eigendom is—
verkregen als volgt:—

1. het éénhonderdzevenenzestig/driehonderdéénentachtigste (167/381) aandeel door—
TAH door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de—
openbare registers op twaalf mei tweeduizend elf in het register Hypotheken 4,—
deel 59944 nummer 110, van het afschrift van een leveringsakte krachtens—
koopovereenkomst, houdende kwijting voor de koopprijs, op diezelfde dag—
verleden voor genoemde notaris De Meijer;—
2. het vierennegentig/zevenhonderdtweeënzestigste (94/762) aandeel door Rens—
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461—
nummer 55, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst
onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden—
voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, —
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n);—
3. het tachtig/zevenhonderdtweeënzestigste (80/762) aandeel door Vinken door de—
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers—
op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461 nummer—
54, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst onder—
ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden voor een—
waarnemer van genoemde notaris De Meijer, —
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n);—
4. het éénenveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (41/762) aandeel door Opbroek—
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461—
nummer 53, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst
onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden—
voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, —
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n);—
5. het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel door Stallaert—
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461—
nummer 52, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst
onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden—
voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, —
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n);—
6. het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel door Siniscalchi
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461—
nummer 51, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst
onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden—
voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, —
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n);—



7. het éenenveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (41/762) aandeel door Bakker—
door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461—
nummer 56, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst
onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden—
voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, _____
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n); _____
8. het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel door Alvarez—
Jimenez door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de—
openbare registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, —
deel 61461 nummer 57, van het afschrift van een leveringsakte krachtens _____
koopovereenkomst onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op _____
diezelfde dag verleden voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, —
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n); _____
9. het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel door Maij door—
de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare _____
registers op elf mei tweeduizend twaalf in het register Hypotheken 4, deel 61461—
nummer 58, van het afschrift van een leveringsakte krachtens koopovereenkomst
onder ontbindende voorwaarden ("Groninger akte"), op diezelfde dag verleden—
voor een waarnemer van genoemde notaris De Meijer, _____
zulks onder de in die akte vermelde ontbindende voorwaarde(n). _____

Erfpachtvoorwaarden

1. Op het gebouw waarvan het onder te splitsen appartementsrecht deel uitmaakt—
zijn van toepassing de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000—
Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit—
van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële—
akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster—
en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december _____
tweeduizend in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37 en de _____
bijzondere bepalingen vermeld in: _____
 - a. een akte van vestiging tijdelijke erfpacht, op negentien december _____
negentienhonderd vijffennegentig verleden voor mr. S.J.J. Wiersema, _____
destijds notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de—
Dienst voor het kadaster en de openbare registers Amsterdam op twintig _____
december negentienhonderd vijffennegentig in het register Hypotheken 4, —
deel 13207 nummer 35; _____
 - b. een akte conversie tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht, op _____
vierentwintig oktober tweeduizend twee verleden voor mr. L.A. Galman, _____
notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst—
voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op vijfentwintig _____
oktober tweeduizend twee in het register Hypotheken 4, deel 18601 nummer—
131; _____
 - c. een akte van verticale splitsing, grondruil (uitgifte en afstand erfpacht), _____
vereniging erfpacht en wijziging erfpachtbepalingen, op twaalf mei _____
tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris De Meijer, bij afschrift _____
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare—
registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 59944 nummer—

108, woordelijk luidende: _____

III Grondruil (uitgifte en afstand erfpacht) _____

Enzovoorts. _____

Algemene en bijzondere bepalingen _____

Op het recht van erfpacht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie O nummer 5038, groot twintig centiare, worden dezelfde Algemene en bijzondere bepalingen van toepassing verklaard als op het recht van erfpacht op het perceel kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie O nummer 5037, groot twee are zevenenveertig centiare, en voorts de volgende bijzondere bepalingen:—

1. Het nieuw toegevoegde terrein dient te worden aanvaard in de staat waarin het zich bevindt, met dien verstande dat het terrein bij aanvang van de erfpacht in milieuhygiënische zin op grond van de Wet Bodembescherming geschikt is voor de bestemmingen, zoals genoemd onder IV lid 1. _____
2. Het is de erfpachter bekend dat zich in de uitgegeven grond kabels, leidingen, vezels, buizen en inrichtingen voor communicatieve doeleinden kunnen bevinden ten behoeve van openbare voorzieningen. _____
3. De erfpachter dient te gedogen dat ten behoeve van de onder 2. bedoelde voorzieningen werkzaamheden worden verricht zoals het leggen, behouden, onderhouden en vernieuwen van deze werken. _____
4. De erfpachter verplicht zich te allen tijde aan personeel komende van of namens de beherende instanties toegang tot het betreffend perceel te verlenen om met het benodigde materieel de onder 3. bedoelde werkzaamheden te kunnen verrichten. _____

Enzovoorts. _____

IV Herziening erfpacht _____

De gemeente verklaarde, zulks ter uitvoering van voormeld besluit van de waarnemend Teamleider Bedrijven van het Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam de dato vier mei tweeduizend elf, nummer MB2011-7212, aan de erfpachter, met ingang van één mei tweeduizend elf toestemming te verlenen voor een herziening van de Algemene bepalingen en bestemmingswijziging met economische meerwaarde van het recht van erfpacht op het terrein, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie O nummers 5037, groot twee are zevenenveertig centiare, en 5038, groot twintig centiare, waarbij op dit recht van erfpacht van toepassing worden verklaard de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam, vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijftien november tweeduizend nummer 689, opgenomen in een notariële akte en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zevenentwintig december daarna in het register Hypotheken 4, deel 17109 nummer 37, hierna aangeduid met: "de Algemene bepalingen 2000", met welke Algemene bepalingen 2000 erfpachter verklaarde bekend te zijn en geen nadere omschrijving te verlangen, en de _____



volgende bijzondere bepalingen: _____

1. Het recht van erfpacht is bestemd om te worden gebruikt als: _____
 - zestien (16) meergezinsmarkthuurnwoningen (onzelfstandige eenheden) totaal zevenhonderdeenendertig vierkante meter (731m²) bruto vloeroppervlak (BVO); _____
 - één (1) bedrijfsruimte, waarvan maximaal dertig procent (30%) van het bebouwde bruto vloeroppervlak als _____ kantoorruimte mag worden gebruikt, de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering worden gebruikt, groot éénennegentig vierkante meter (91m²) bruto vloeroppervlak (BVO); _____
 - één (1) horeca bestemming ten behoeve van een coffeeshop, groot éénhonderddertig vierkante meter (130m²) bruto vloeroppervlak (BVO), en mag slechts als zodanig worden gebruikt. _____
2. De erfpachter is verplicht het onbebouwde gedeelte in te richten als tuin/erf. _____
3. De erfpachter is verplicht het recht van erfpacht overeenkomstig de onder 1. genoemde bestemmingen te gebruiken. _____
4. Op het recht van erfpacht blijven alle overige bijzondere bepalingen van toepassing. _____
5. De huidige canon wordt verhoogd met een bedrag van _____ zeshonderdtwee euro (€ 602,00). Deze canonverhoging is gebaseerd op een verhoging van de grondwaarde van _____ zestienduizend vijfhonderdzesendertig euro (€ 16.536,00) en een canonpercentage van drie vierenzestig/honderdste (3,64) (tweede kwartaal tweeduizend elf). De totale jaarlijkse canon bedraagt derhalve éénduizenddertien euro en zevenenvijftig eurocent (€ 1.013,57). _____
6. De canonverhoging moet worden afgekocht voor een bedrag groot achtduizend zeshonderddertig euro (€ 8.630,00). _____
7. De afkoopsom is berekend op basis van een _____ schaduwgrondwaarde van zestienduizend vijfhonderdzesendertig euro (€ 16.536,00) en een afkooppercentage van één vijftig/honderdste (1,85) (eerste kwartaal tweeduizend elf). _____
8. Als tijdstip waarop het tijdvak, zoals bedoeld in artikel 11 van de Algemene bepalingen 2000 zal eindigen, wordt aangenomen negenentwintig februari tweeduizend tweeëndertig, zodat op één maart tweeduizend tweeëndertig het volgende tijdvak een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen. _____
9. De erfpachter verklaarde nadrukkelijk bekend te zijn met: _____
 - de verplichting om het perceel en de opstallen _____ overeenkomstig de bestemming(en) te gebruiken; _____
 - het verbod het bouwvolume van het, op het in erfpacht _____ uitgegeven terrein gebouwde, gebouw te wijzigen; _____
 - de mogelijkheid van herziening van de canon bij wijziging van de bestemming, de bebouwing en/of het gebruik; _____

zoals vermeld in de artikelen 12, 13, 15 en 16 van de Algemene bepalingen 2000.

De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren en te aanvaarden.”;

- d. een akte van splitsing in appartementsrechten, op twaalf mei tweeduizend elf verleden voor genoemde notaris De Meijer, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 59944 nummer 109, woordelijk luidende:
- “ A. 1. Op de na splitsing ontstane appartementsrechten worden de Algemene bepalingen 2000 van toepassing verklaard.
 - 2. De halfjaarlijkse vervalltermijnen van de canon dienen te worden opgenomen in de akte tot splitsing en iedere akte tot levering.
 - B. 1. Het recht van erfpacht dient conform de bestemming gebruikt te worden:
 - a. voor het appartementsrecht met index 1:
 - zestien (16) meergezinsmarkthuurloningen (onzelfstandige eenheden);
 - één (1) bedrijfsruimte, waarvan maximaal dertig procent (30%) van het bebouwde bruto vloeroppervlak als kantoorruimte mag worden gebruikt, de kantoorruimte mag uitsluitend ten behoeve van de eigen bedrijfsvoering worden gebruikt;
 - b. voor het appartementsrecht met index 2: één (1) horeca bestemming ten behoeve van een coffeeshop, en mag slechts als zodanig worden gebruikt.
 - 2. De vloeroppervlakte van de eenheid van het recht luidt in vierkante meter (m²) bruto vloeroppervlak (BVO):
 - a. voor het appartementsrecht met index 1: achthonderdtweëntwintig vierkante meter (822m²) bruto vloeroppervlak (BVO);
 - b. voor het appartementsrecht met index 2: éénhonderddertig vierkante meter (130m²) bruto vloeroppervlak (BVO).
 - 3. Aan ieder recht wordt een canon toegerekend:
 - a. voor het appartementsrecht met index 1: achthonderdzevenenzestig euro en zestien eurocent (€ 867,16);
 - b. voor het appartementsrecht met index 2: éénhonderdzesenveertig euro en éénenveertig eurocent (€ 146,41).
 - 4. De afkoopsom, die gelijk is aan de (basis schaduw)grondwaarde, is:
 - a. voor het appartementsrecht met index 1: elfduizend vijfhonderddrieëntwintig euro en elf eurocent



- (€ 11.523,11);
- b. voor het appartementsrecht met index 2: éénderuitend negenhonderdvijfenveertig euro en vierenvijftig eurocent (€ 1.945,54).
5. De erfpachter is verplicht om in de splitsingsakte en iedere leveringsakte een bepaling op te nemen waarin per recht de canon en de afkoopsom staan vermeld.
- C. 1. Het tijdvak loopt van één mei tweeduizend elf tot en met negenentwintig februari tweeduizend tweeënderitig.
2. Het volgende tijdvak als bedoeld in artikel 2 sub k van de Algemene bepalingen 2000 zal een aanvang nemen op één maart tweeduizend tweeënderitig.
3. De canon van ieder afzonderlijk recht zal op één maart tweeduizend tweeënderitig worden herzien conform de procedure, zoals vastgelegd in artikel 11 van de Algemene bepalingen 2000.
4. De vervaldata van de canon zijn één maart en één september van elk jaar.
5. Op het recht zijn van toepassing de Algemene bepalingen 2000.
6. De ingangsdatum van de splitsing is één mei tweeduizend elf. De erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren en te aanvaarden.”;
- e. een akte van wijziging bestemming recht van erfpacht, wijziging splitsing in appartementsrechten en wijziging reglement van splitsing, eerder heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in het register Hypotheken 4, woordelijk luidende:
- “ **Wijziging bestemming recht van erfpacht**
- De Gemeente verklaarde, zulks ter uitvoering van het aan deze akte te hechten besluit van de Teamleider Wonen van het Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum, de dato drie juli tweeduizend twaalf, nummer MB2012-7393, aan de Erfpachter, toestemming te verlenen voor een bestemmingswijziging van het hiervoor gemelde recht van erfpacht, onder de volgende voorwaarden:
1. Nieuw bestemming
- De nieuwe bestemming van het hiervoor gemelde recht van erfpacht luidt veertien (14) koopwoningen en één (1) horeca bestemming ten behoeve van een coffeeshop met tuin. Het recht van erfpacht mag slechts conform deze bestemming worden gebruikt.
2. Maximaal toegestane vloeroppervlak
- Op het perceel mag maximaal zevenhonderdtweeënzestig vierkante meter (762m²) bruto vloeroppervlak (BVO) woningen en éénderhonderdvierentwintig vierkante meter (124m²) brutovloeroppervlak horeca bestemming ten behoeve van een

coffeeshop worden gerealiseerd. _____

3. Ingangsdatum _____

De ingangsdatum van de bestemmingswijziging valt samen met de datum van ondertekening van deze akte. _____

4. Geen verhoging canon en grondwaarde _____

De bestemmingswijziging leidt in dit specifieke geval niet tot een economische meerwaarde. De canon zal derhalve ongewijzigd blijven. _____

5. Bijzondere bepalingen _____

De bijzondere bepalingen die voortvloeiend uit de bestemmingswijziging op het recht van erfpacht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover deze nieuwe bijzondere bepalingen strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen. _____

6. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten _____

Voor het recht van erfpacht wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in deze akte vastgelegd. _____

7. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde _____

De einddatum van het tijdvak van het recht van erfpacht is negenentwintig februari tweeduizend tweeëndertig. Deze einddatum blijft na deze bestemmingswijziging ongewijzigd. _____

Per één maart tweeduizend tweeëndertig zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de canon en grondwaarde worden herzien, volgens de procedure zoals is vastgesteld in artikel 11 van de Algemene Bepalingen 2000, met alle hieraan verbonden rechtsgevolgen. _____

8. Betalingsachterstanden _____

Eventuele betalingsachterstanden, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot bestemmingswijziging wordt verleden. _____

De Erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren en te aanvaarden. _____

Enzovoorts. _____

Toestemming grondeigenaar en toepasselijk verklaring bijzondere bepalingen _____

De Gemeente verklaarde, zulks ter uitvoering van voormeld besluit van de Teamleider Wonen van het Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend namens het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum, de dato drie juli tweeduizend twaalf, nummer MB2012-7393, aan de Erfpachter, toestemming te verlenen voor deze wijziging splitsing in appartementsrechten, onder de volgende voorwaarden: _____

1. Ingangsdatum _____

De toestemming wordt verleend met ingang van de datum van ondertekening van deze akte, met dien verstande dat de administratieve verwerking zal plaatsvinden per één september _____



tweeduizend twaalf.

2. Algemene en bijzondere bepalingen
De algemene en bijzondere bepalingen die voortgaand aan de wijziging splitsing in appartementsrechten op het recht van erfpacht van toepassing waren, blijven onverkort van toepassing. Voor zover deze nieuwe bijzondere bepalingen strijdig zijn met de reeds van toepassing zijnde bijzondere bepalingen, prevaleren de meest recente bijzondere bepalingen.
3. Canonverdeling
De huidige canon en grondwaarde en afkoopsom worden als volgt verdeeld over de appartementsrechten:
 - a. het appartementsrecht met index 3:
 - bestemming: veertien (14) koopwoningen met een tuin groot circa tweeënveertig vierkante meter (42m²);
 - bruto vloeroppervlak (BVO): zevenhonderdtweënzestig vierkante meter (762m²);
 - canon: achthonderdzevenenzestig euro en zestien eurocent (€ 867,16);
 - basis schaduwgrondwaarde: achttienduizend tweehonderdzevenentachtig euro en negen eurocent (€ 18.287,09);
 - afkoopsom: elfduizend vijfhonderddrieëntwintig euro en elf eurocent (€ 11.523,11);
 - b. het appartementsrecht met index 4:
 - bestemming: horeca bestemming ten behoeve van een coffeeshop met een tuin groot circa achttien vierkante meter (18m²);
 - bruto vloeroppervlak (BVO): éénhonderdvierentwintig vierkante meter (124m²);
 - canon: éénhonderdzesenzeventig euro en éénenzeventig eurocent (€ 146,41);
 - basis schaduwgrondwaarde: drieduizendzevenentachtig euro en zesenvijftig eurocent (€ 3.087,56);
 - afkoopsom: éénuizend negenhonderdvijfentwintig euro en vierenvijftig eurocent (€ 1.945,54).
4. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten
Voor elk appartementsrecht wordt de bestemming en het bruto vloeroppervlak in vierkante meters in deze akte vastgelegd.
5. Percentage kantooroppervlak
Maximaal dertig procent (30%) bruto vloeroppervlak van het appartementsrecht dat geen woonbestemming heeft, mag als kantoor worden gerealiseerd en/of gebruikt ten behoeve van het eigen bedrijf. De gestelde canon kan worden verhoogd, indien een hoger percentage bruto vloeroppervlak als kantoor wordt gerealiseerd en/of gebruikt.
6. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde
De einddatum van het tijdvak, negenentwintig februari tweeduizend tweeëndertig, blijft voor elk van de appartementsrechten die bij deze

wijziging splitsing ontstaan ongewijzigd.

De Erfpachter verklaarde daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren en te aanvaarden."

2. Het recht van erfpacht is voortdurend.
Het recht van erfpacht kan voor het eerst worden herzien en de canon kan voor het eerst worden aangepast op één maart tweeduizend tweeëndertig.
3. De canon is gesplitst bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten.
4. De canon is vooruitbetaald tot en met negenentwintig februari tweeduizend tweeëndertig.

Akte van Hoofdsplitsing

Het gebouw waarvan het onder te splitsen appartementsrecht deel uitmaakt is in appartementsrechten gesplitst bij voormelde akte van splitsing in appartementsrechten, hierna ook te noemen: "de Akte van Hoofdsplitsing".

Reglement van Hoofdsplitsing

Bij de Akte van Hoofdsplitsing is vastgesteld een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek en gewijzigd bij voormelde akte van wijziging bestemming recht van erfpacht, wijziging splitsing in appartementsrechten en wijziging reglement van splitsing, hierna ook te noemen: "het Reglement van de Hoofdsplitsing".

Hoofdvereniging van eigenaars

Voorts is bij de Akte van Hoofdsplitsing opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e Burgerlijk Wetboek, genaamd: Vereniging van Eigenaars van het gebouw gelegen aan de Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam, statutair gevestigd te Amsterdam, hierna ook te noemen: "de Hoofdvereniging".

Bevoegdheid tot ondersplitsing

Blijkens artikel 64 van het Reglement van Hoofdsplitsing is een eigenaar bevoegd zijn appartementsrecht onder te splitsen in onderappartementsrechten.

Splitsingstekening

Van het onder te splitsen appartementsrecht is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van Arabische cijfers;

- ./ deze tekening, bestaande uit één (1) blad, welke door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is goedgekeurd op dertien juni tweeduizend twaalf en in bewaring is genomen onder depotnummer 20120611000124, zal aan deze akte worden gehecht; de gereserveerde complexaanduiding van voormeld in de ondersplitsing te betrekken appartementsrecht blijft: gemeente Amsterdam sectie O nummer 5053 A.

Omschrijving appartementsrechten

Het onder te splitsen appartementsrecht zal omvatten de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen in het souterrain, met tuin, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-A te 1018 EZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, complexnummer 5053 A, appartementsindex 5, op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 5, uitmakende het vierennegentig/zevenhonderdtweeënzestigste (94/762) aandeel—

- in het onder te splitsen appartementsrecht; _____
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
met balkon gelegen op de belétage, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-B te**—
1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 6, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 6, _____
uitmakende het tachtig/zevenhonderdtweeënzestigste (80/762) aandeel in het—
onder te splitsen appartementsrecht; _____
 3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
met balkon gelegen op de belétage, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 87-F te**—
1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 7, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 7, _____
uitmakende het tachtig/zevenhonderdtweeënzestigste (80/762) aandeel in het—
onder te splitsen appartementsrecht; _____
 4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-D te 1018-**
EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 8, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 8, _____
uitmakende het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
 5. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 87-B te 1018-**
EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 9, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 9, _____
uitmakende het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
 6. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
met balkon gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat—**
85-C te 1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie—
O, complexnummer 5053 A, appartementsindex 10, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 10, _____
uitmakende het éénenveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (41/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
 7. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
met balkon gelegen op de eerste verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat—**
87-A te 1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie—
O, complexnummer 5053 A, appartementsindex 11, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 11, _____
uitmakende het éénenveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (41/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
 8. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-F te**—
1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 12, _____

- op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 12, _____
uitmakende het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 87-D te**—
1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 13, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 13, _____
uitmakende het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-E te**—
1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 14, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 14, _____
uitmakende het éénenveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (41/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 87-C te**—
1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 15, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 15, _____
uitmakende het éénenveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (41/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning—
met schuin dak gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend _____
Sarphatistraat 85-K te 1018 EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente _____
Amsterdam, sectie O, complexnummer 5053 A, appartementsindex 16, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 16, _____
uitmakende het zesentachtig/zevenhonderdtweeënzestigste (86/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
13. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 85-G te 1018-**
EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 17, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 17, _____
uitmakende het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____
14. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning—
gelegen op de derde verdieping, plaatselijk bekend **Sarphatistraat 87-E te 1018-**
EZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie O, _____
complexnummer 5053 A, appartementsindex 18, _____
op voormelde tekening aangegeven met het Arabische cijfer 18, _____
uitmakende het drieënveertig/zevenhonderdtweeënzestigste (43/762) aandeel in—
het onder te splitsen appartementsrecht; _____

Ondersplitsing in appartementsrechten—

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—

verklaarden de ondersplitsing bij deze tot stand te brengen, zullende de ondersplitsing-
geschieden door de inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de—
Dienst voor het kadaster en de openbare registers._____

Splitsingsreglement_____

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
verklaarden hierbij op te richten een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel—
5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek en te bepalen dat als reglement,_____
bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zullen gelden de_____
bepalingen van het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten van de—
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vastgesteld bij een akte op zestien mei_____
tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift—
ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te—
Amsterdam op diezelfde dag in het register Hypotheken 4, deel 19495 nummer 156,_____
welk reglement geacht wordt in deze akte woordelijk te zijn opgenomen en daarmede—
één geheel uit te maken, met dien verstande dat de hierna gemelde artikelen van dat—
modelreglement zijn gewijzigd en/of aangevuld zoals hierna omschreven:_____

Artikel 8 lid 1:_____

Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor bij de omschrijving
van de appartementsrechten vermelde breukdeel._____

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

Het oppervlak van de voor uitsluitend gebruik bestemde buitenruimte is buiten_____
beschouwing gelaten._____

Artikel 8 lid 2:_____

Dit lid wordt vervangen door:_____

"De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de—
baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen—
verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke
eigenaars zijn, met uitzondering evenwel van de schulden en kosten welke gemaakt—
zijn in verband met het onderhoud en schoonmaken van het trappenhuis en de—
schulden en kosten welke verband houden met noodzakelijke_____
herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van het trappenhuis, welke schulden—
en kosten zullen worden gedragen door de eigenaars van de appartementsrechten,_____
ieder voor een gelijk deel."_____

Artikel 22 lid 1:_____

Dit lid wordt aangevuld met:_____

"In afwijking van het vorenstaande:_____

1. zijn de eigenaars van de woningen op de derde verdieping aan de achterzijde—
van het gebouw zonder toestemming van de vergadering bevoegd, op het—
gedeelte van het dak boven hun woning een dakterras aan te leggen en dit—
gemeenschappelijke gedeelte van het dak als privé dakterras te gebruiken, met—
uitsluiting van de eigenaren van de andere appartementsrechten, zowel ten—
behoefte van hemzelf als ten behoeve van zijn rechtsopvolgers onder algemene—
en bijzondere titel._____

De aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras dienen te—
geschieden naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de
voorschriften van de overheid._____

De kosten van aanleg, onderhoud, reparatie en vernieuwing van het dakterras—
alsmede van het gedeelte van het dak waarop het dakterras is gelegen en alle—
kosten van het gebruik van het gedeelte van het dak als dakterras, en de—
eventuele kosten verbonden aan (het herstel van) de waterkerende lagen,—
ontstaan als gevolg van het gebruik van het gedeelte van het dak als dakterras,—
komen geheel voor rekening van de betreffende eigenaar.—

- ./ 2. is de eigenaar van het appartementsrecht met index 17 zonder toestemming van—
de vergadering bevoegd, mits daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke—
vergunning of toestemming is verkregen, het gemeenschappelijke gedeelte dat—
op de aan deze akte te hechten situatieschets is aangegeven met de kleur blauw,—
bij zijn woning te betrekken en als privé gedeelte te gebruiken (bijvoorbeeld als—
toegang tot voormeld dakterras), met uitsluiting van de eigenaren van de andere—
appartementsrechten, zowel ten behoeve van hemzelf als ten behoeve van zijn—
rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.—

Eventuele verbouwingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd naar de eis—
van goed en deugdelijk werk en komen voor rekening van de eigenaar van het—
appartementsrecht met index 17.—

De kosten van onderhoud en gebruik van het hiervoor bedoelde gedeelte komen—
eveneens voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index—
17.—

- ./ 3. is de eigenaar van het appartementsrecht met index 18 zonder toestemming van—
de vergadering bevoegd, mits daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke—
vergunning of toestemming is verkregen, het gemeenschappelijke gedeelte dat—
op de aan deze akte te hechten situatieschets is aangegeven met de kleur geel,—
bij zijn woning te betrekken en als privé gedeelte te gebruiken (bijvoorbeeld door—
het verplaatsen van de entree van zijn woning), met uitsluiting van de eigenaren—
van de andere appartementsrechten, zowel ten behoeve van hemzelf als ten—
behoefte van zijn rechtsopvolgers onder algemene en bijzondere titel.—

Eventuele verbouwingswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd naar de eis—
van goed en deugdelijk werk en komen voor rekening van de eigenaar van het—
appartementsrecht met index 18.—

De kosten van onderhoud en gebruik van het hiervoor bedoelde gedeelte komen—
eveneens voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index—
18.—

Indien de eigenaars van voormelde woningen (of één van hen) daarom verzoeken en—
de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen, zijn—
de eigenaars verplicht mee te werken aan het wijzigen van de akte van ondersplitsing—
in appartementsrechten, zodanig dat de hiervoor bedoelde gemeenschappelijke—
gedeelten gaan behoren tot het privé gedeelte van het/de betreffende—
appartementsrecht(en), zonder overbedeling of betaling van een vergoeding aan de—
vereniging dan wel de leden.—

De kosten van de akte van wijziging ondersplitsing in appartementsrechten komen—
voor rekening van de eigenaar die om de wijziging verzoekt.”.—

Artikel 26 lid 1:—

Dit lid wordt aangevuld met:—

“Ten tijde van de ondersplitsing aanwezige parket en/of stenen vloeren dienen te—
worden geduld.—



De vloeren van de woning in het souterrain en de vloeren van sanitaire ruimten zijn—
uitgezonderd van de toepassing van dit lid.”

Artikel 25 lid 1:

De bestemming is voor elk van de privé gedeelten: woonruimte.

Artikel 42 lid 2:

De vereniging is genaamd: Vereniging van Eigenaars van de woningen in het gebouw—
gelegen aan de Sarphatistraat 85-87 te Amsterdam.

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

Artikel 47 lid 2:

Het totaal aantal stemmen in de vergadering uit te brengen is gelijk aan de noemer—
van de breukdelen genoemd bij de omschrijving van de appartementsrechten.

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend—
appartementsrecht kan uitbrengen is gelijk aan de teller van de breukdelen genoemd—
bij de omschrijving van de appartementsrechten.

Annex 1:

De bepalingen van Annex 1 zijn niet van toepassing.

Vaststelling bedragen

De bedragen als bedoeld in de artikelen 41 lid 2, 52 lid 5 letter c en 53 leden 5 en 6—
zullen in de eerste vergadering van de vereniging worden vastgesteld.

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.

Benoeming bestuurder

Voor de eerste maal wordt tot enig bestuurder benoemd: TAH.

Benoeming administratief beheerder

Voor de eerste maal wordt tot administratief beheerder benoemd: TAH.

Toestemming grondeigenaar en toepasselijk verklaring bijzondere bepalingen

De Gemeente verklaarde, zulks ter uitvoering van het aan voormelde akte van—
wijziging bestemming recht van erfpacht, wijziging splitsing in appartementsrechten en
wijziging reglement van splitsing, gehechte besluit van de Teamleider Wonen van het—
Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, handelend—
namens het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum, de dato drie juli—
tweeduizend twaalf, nummer MB2012-7393, aan TAH, Rens, Vinken, Opbroek,—
Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij, toestemming te verlenen voor—
deze ondersplitsing in appartementsrechten, onder de volgende voorwaarden:

1. Ingangsdatum

De toestemming wordt verleend met ingang van de datum van ondertekening van
deze akte, met dien verstande dat de administratieve verwerking zal plaatsvinden
per één september tweeduizend twaalf.

2. Algemene en bijzondere bepalingen

Op het appartementsrecht en de na ondersplitsing ontstane appartementsrechten
blijven dezelfde algemene en bijzondere bepalingen van toepassing die sinds de—
splitsing in appartementsrechten op het appartementsrecht van toepassing zijn.

3. Canonverdeling

De huidige canon en grondwaarde en afkoopsom worden als volgt verdeeld over
de appartementsrechten:

a. het appartementsrecht met index 5:

- bestemming: koopwoning met een tuin groot circa tweeëndertig vierkante meter (32m²);
- bruto vloeroppervlak (BVO): vierennegentig vierkante meter (94m²);
- canon: éénhonderdzesentien euro en tweeëntwintig eurocent (€ 116,22);
- grondwaarde: tweeduizend vierhonderdeenenvijftig euro en zesentwintig eurocent (€ 2.451,26);
- b. het appartementsrecht met index 6:
 - bestemming: koopwoning met een balkon groot circa vijf vierkante meter (5m²);
 - bruto vloeroppervlak (BVO): tachtig vierkante meter (80m²);
 - canon: negenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 89,93);
 - grondwaarde: éénduizend achthonderdzesennegentig euro en éénenvijftig eurocent (€ 1.896,51);
- c. het appartementsrecht met index 7:
 - bestemming: koopwoning met een balkon groot circa vijf vierkante meter (5m²);
 - bruto vloeroppervlak (BVO): tachtig vierkante meter (80m²);
 - canon: negenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 89,93);
 - grondwaarde: éénduizend achthonderdzesennegentig euro en éénenvijftig eurocent (€ 1.896,51);
- d. het appartementsrecht met index 8:
 - bestemming: koopwoning;
 - bruto vloeroppervlak (BVO): drieënveertig vierkante meter (43m²);
 - canon: achtenveertig euro en vierendertig eurocent (€ 48,34);
 - grondwaarde: éénduizendnegentien euro en zevenendertig eurocent (€ 1.019,37);
- e. het appartementsrecht met index 9:
 - bestemming: koopwoning;
 - bruto vloeroppervlak (BVO): drieënveertig vierkante meter (43m²);
 - canon: achtenveertig euro en vierendertig eurocent (€ 48,34);
 - grondwaarde: éénduizendnegentien euro en zevenendertig eurocent (€ 1.019,37);
- f. het appartementsrecht met index 10:
 - bestemming: koopwoning met een balkon groot circa vijf vierkante meter (5m²);
 - bruto vloeroppervlak (BVO): éénenveertig vierkante meter (41m²);
 - canon: zesenviertig euro en negen eurocent (€ 46,09);
 - grondwaarde: negenhonderdeenenzeventig euro en zesennegentig eurocent (€ 971,96);
- g. het appartementsrecht met index 11:
 - bestemming: koopwoning met een balkon groot circa vijf vierkante meter (5m²);
 - bruto vloeroppervlak (BVO): éénenveertig vierkante meter (41m²);
 - canon: zesenviertig euro en negen eurocent (€ 46,09);
 - grondwaarde: negenhonderdeenenzeventig euro en zesennegentig eurocent (€ 971,96);
- h. het appartementsrecht met index 12:



- bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): drieënveertig vierkante meter (43m2); _____
 - canon: achtenveertig euro en vierendertig eurocent (€ 48,34); _____
 - grondwaarde: éénderdneentien euro en zevenendertig eurocent—
(€ 1.019,37); _____
 - i. het appartementsrecht met index 13: _____
 - bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): drieënveertig vierkante meter (43m2); _____
 - canon: achtenveertig euro en vierendertig eurocent (€ 48,34); _____
 - grondwaarde: éénderdneentien euro en zevenendertig eurocent—
(€ 1.019,37); _____
 - j. het appartementsrecht met index 14: _____
 - bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): éénenveertig vierkante meter (41m2); _____
 - canon: zeseneertig euro en negen eurocent (€ 46,09); _____
 - grondwaarde: negenhonderdeenzeventig euro en zesennegentig—
eurocent (€ 971,96); _____
 - k. het appartementsrecht met index 15: _____
 - bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): éénenveertig vierkante meter (41m2); _____
 - canon: zeseneertig euro en negen eurocent (€ 46,09); _____
 - grondwaarde: negenhonderdeenzeventig euro en zesennegentig—
eurocent (€ 971,96); _____
 - l. het appartementsrecht met index 16: _____
 - bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): zesentachtig vierkante meter (86m2); _____
 - canon: zesennegentig euro en achtenzestig eurocent (€ 96,68); _____
 - grondwaarde: tweeduizendachtendertig euro en vijfenzeventig eurocent—
(€ 2.038,75); _____
 - m. het appartementsrecht met index 17: _____
 - bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): drieënveertig vierkante meter (43m2); _____
 - canon: achtenveertig euro en vierendertig eurocent (€ 48,34); _____
 - grondwaarde: éénderdneentien euro en zevenendertig eurocent—
(€ 1.019,37); _____
 - n. het appartementsrecht met index 18: _____
 - bestemming: koopwoning; _____
 - bruto vloeroppervlak (BVO): drieënveertig vierkante meter (43m2); _____
 - canon: achtenveertig euro en vierendertig eurocent (€ 48,34); _____
 - grondwaarde: éénderdneentien euro en zevenendertig eurocent—
(€ 1.019,37). _____
4. Bruto vloeroppervlakte en bestemming appartementsrechten _____
Voor elk van de appartementsrechten wordt de bestemming en het bruto _____
vloeroppervlak in vierkante meters in deze akte vastgelegd. Voor de _____
appartementsrechten die zijn bestemd tot gebruik als afzonderlijke woning wordt—
de bestemming "koopwoning" in de akte vastgelegd. _____
5. Vervreemding appartementsrechten _____

Elk van de appartementsrechten met bestemming "woning" mag slechts worden vervreemd aan de huurder van het appartementsrecht op het moment van ondersplitsing, dan wel aan een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder op het moment van ondersplitsing. Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding uitsluitend geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten die de rechten uitsluitend verwerft uit een oogpunt van geldbelegging en niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

6. Einde tijdvak en herziening canon en grondwaarde

De einddatum van het tijdvak van het recht van erfpacht is negenentwintig februari tweeduizend tweeëndertig. Deze einddatum blijft na deze ondersplitsing ongewijzigd.

Per één maart tweeduizend tweeëndertig zal een nieuw tijdvak aanvangen en zullen de canon en grondwaarde worden herzien, volgens de procedure zoals is vastgesteld in artikel 11 van de Algemene Bepalingen 2000, met alle hieraan verbonden rechtsgevolgen.

7. Betalingswijze canon

De canon voor het recht van erfpacht is afgekocht tot en met de einddatum van het huidige tijdvak.

8. Betalingsachterstanden

Eventuele betalingsachterstanden, voortvloeiende uit de erfpachtovereenkomst, dienen te zijn voldaan voordat de notariële akte tot ondersplitsing in appartementsrechten wordt verleden.

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij verklaarden daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren en te aanvaarden.

Bestaande lasten en beperkingen

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij verklaarden ten aanzien van met betrekking tot het gebouw bestaande bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard te verwijzen naar:

1. het bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 Amsterdam;
2. het besluit op grond van artikel 110 I Wet Geluidhinder, ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twintig april tweeduizend elf in het register Hypotheken 4, deel 59732 nummer 153.

Overeenkomst van verdeling

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij wensen over te gaan tot verdeling van de hiervoor gemelde appartementsrechten.

Verdeling

Ter uitvoering van de verdeling verklaarden TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij:

1. de appartementsrechten met indices 7 en 13 tot en met 17 te leveren aan TAH, die deze aanneemt;
2. het appartementsrecht met index 5 te leveren aan Rens, die dit aanneemt;
3. het appartementsrecht met index 6 te leveren aan Vinken, die dit aanneemt.

4. het appartementsrecht met index 10 te leveren aan Opbroek, die dit aanneemt;—
5. het appartementsrecht met index 8 te leveren aan Stallaert, die dit aanneemt;—
6. het appartementsrecht met index 12 te leveren aan Siniscalchi, die dit aanneemt;—
7. het appartementsrecht met index 11 te leveren aan Bakker, die dit aanneemt;—
8. het appartementsrecht met index 9 te leveren aan Alvarez Jimenez, die dit—
aanneemt;—
9. het appartementsrecht met index 18 te leveren aan Maij, die dit aanneemt;—

De levering van de appartementsrechten geschiedt in de staat en toestand waarin die—
zich thans bevinden, met alle erfdienstbaarheden en alle andere aan de eigendom—
verbonden rechten en verplichtingen en vrij van hypotheken en beslagen of—
inschrijvingen daarvan, behoudens de hypothe(e)k(en) welke voor heden daarop—
is/zijn gevestigd.—

De ontbindende voorwaarde(n) welke zijn vermeld in voormelde leveringsakten de—
dato elf mei tweeduizend twaalf blijven onverkort van toepassing, voor zover deze—
ontbindende voorwaarde(n) thans nog niet is (zijn) vervallen.—

Inschrijving Koop

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
verklaarden dat de overeenkomst van koop tussen TAH en Opbroek, welke is—
ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de—
openbare registers op vijftiende april tweeduizend twaalf in het register Hypotheken—
4, deel 61384 nummer 186, uitsluitend en alleen betrekking heeft op het—
appartementsrecht met index 10.—

Bepalingen verdeling

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
verklaarden dat deze verdeling naar ieders volkomen genoegen heeft—
plaatsgevonden. Ieder heeft het hem/haar toekomende ontvangen zonder over- of—
onderbedeeld te zijn, met alle baten en lasten, in de staat waarin het zich thans—
bevindt, met alle erfdienstbaarheden en andere verplichtingen die daaraan kleven.—
De toedeling wordt door iedere deelgenoot te zijnen bate of schade aanvaard.—

Overdrachtsbelasting verdeling

TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
verklaarden dat hun aandeel in de toegedeelde appartementsrechten en hun aandeel—
in het onder te splitsen appartementsrecht niet is gewijzigd zodat ter zake—
vorenstaande verdeling van de appartementsrechten geen overdrachtsbelasting is—
verschuldigd.—

Toestemming hypotheekhouder

- ./ Van de toestemming van de ingeschreven hypotheekhouder voor de onderhavige—
ondersplitsing in appartementsrechten, blijkt uit een aan deze akte te hechten—
verklaring.—

Artikel 33 Huisvestingswet

- ./ TAH, Rens, Vinken, Opbroek, Stallaert, Siniscalchi, Bakker, Alvarez Jimenez en Maij—
verklaarden dat de krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet vereiste vergunning—
tot de onderhavige ondersplitsing in appartementsrechten is verleend bij besluit van—
het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Centrum de dato tien mei tweeduizend twaalf,—
kenmerk BWT 07-11-0035, waarvan een afschrift aan deze akte zal worden gehecht.—
Tegen voormeld besluit is, gedurende de daarvoor geldende termijn, geen bezwaar—
aangetekend.—

Kosten

De kosten van deze akte en de inschrijving daarvan in de openbare registers, zijn voor rekening van TAH.

Woonplaats keuze

Partijen verklaarden uitdrukkelijk voor de uitvoering van deze akte woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten is opgegeven en

toegelicht, hebben dezen eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparanten en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om negen uur veertig minuten.

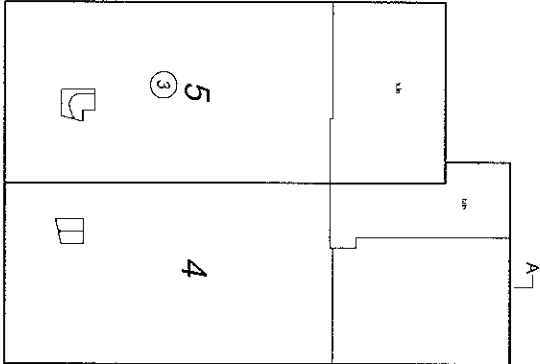
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT VAN EEN AKTE DIE OVEREENKOMSTIG DE
AMBTELIJKE SLOTVERKLARING IS GETEKEND

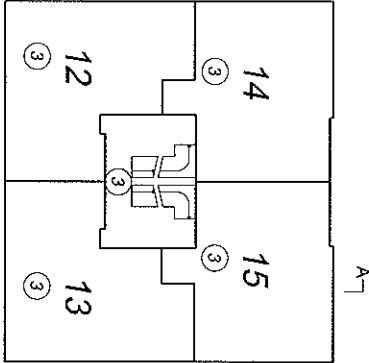


Ondergetekende, mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

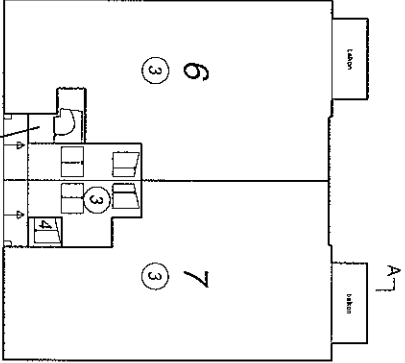
Ondergetekende, mr. Petrus Leopoldus Elisa Maurice de Meijer notaris te Amsterdam, verklaart dat de ingevolge artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.



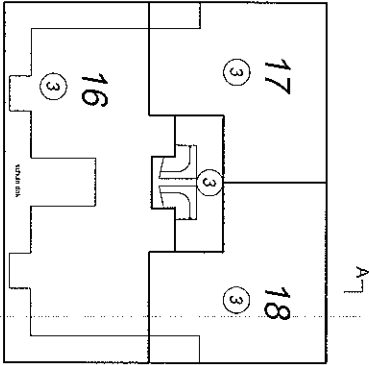
souterrain
1:100



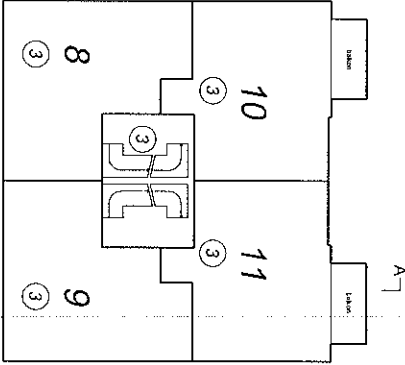
2e verdieping
1:100



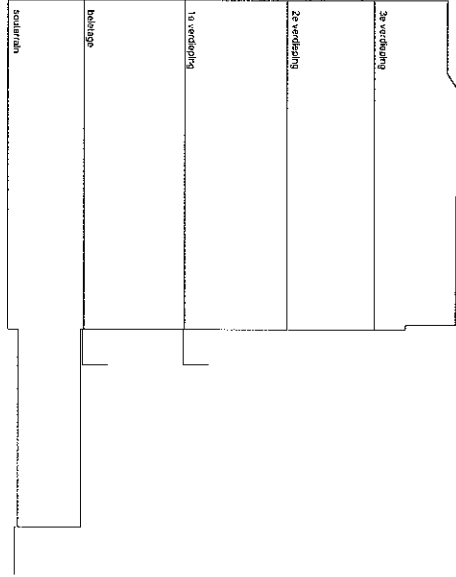
2e verdieping
1:100



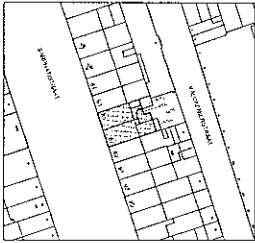
3e verdieping
1:100



3e verdieping
1:100



doorsnede A-A
1:100



Situatie 1:1000
Kad. bekend: Gemeente Amsterdam
Sectie O N. 5037



Amsterdams Vastgoed Beheer			
Sarphatistraat 85-87 Amsterdam			
Triple A Housing			
Splitsingsstekening			
1:100			
28 juni 2011			
JM			
A1			
Sp-02			



Aan
Lubbers & Dijk Notarissen
AMSTERDAM

Onderwerp
OZ4 61732/36

Uw kenmerk
O-2011.002303.01

Geachte relatie,

Op 10-7-2012 om 11.25 uur is ingeschreven het stuk OZ4 61732/36.

De ondertekenaar van dit stuk is: Petrus L.E.M. de Meijer

De inschrijving betreft de volgende stukken:

- 1 Stuk (Digitaal) : 2011.002303.01_O_10-07-2012 ondersplitsing en verdeling.pdf
- 2 Bijlage: 20120611000124

Met vriendelijke groeten,

Mr. B.H.J. Roes
Bewaarder van het kadaster en de openbare registers

