

OZ4 53961/194

04-02-2008 09:00

Hartman mr. A.G. / 20080058/sc

W. P. ...



20080204004857

4 volgbladen

Kadaster



Heden, één februari tweeduizend acht, verscheen voor mij, mr. Alexander Gezinus —————
Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam: —————

mevrouw mr. Marinde Boissevain, werkzaam op mijn kantoor aan het Gustav Mahlerplein 2
te Amsterdam, geboren te Soest op veertien juni negentienhonderd achtenzeventig, zich ———
legitimerende met haar paspoort, nummer NJ75642062, uitgegeven te Leiden op —————
achtentwintig juli tweeduizend vijf, —————

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens vier akten van volmacht, op elf
december respectievelijk twintig december tweeduizend zeven en éénendertig januari ———
tweeduizend acht respectievelijk drie september tweeduizend zeven verleden voor —————
genoemde notaris Hartman - van: —————

- a. de heer Jan Hendrik Roks, wonende te 1076 BL Amsterdam, Stadionkade 91, geboren —
te Ede op vijf juni negentienhonderd vijftenzeventig, zich legitimerende met zijn ———
paspoort, nummer NP7K4FB52, uitgegeven te Amsterdam op dertien augustus ———
tweeduizend zeven, ongehuwd en geen geregistreerd partner, —————
die bij het verstrekken van die volmacht onder meer handelde in iedere hoedanigheid —
die hij ten tijde van de volmachtverlening had dan wel te eniger tijd zal verkrijgen, ———
derhalve tevens in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de statutair te ———
Amsterdam (feitelijk adres: Stadionkade 94, 1076 BL Amsterdam) gevestigde besloten —
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Roksvast B.V., ingeschreven in het ———
handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 34209233, ———
hierna te noemen: "Roksvast"; —————
- b. de heer Egor Wals, wonende te 1098 GB Amsterdam, Pythagorasstraat 12-huis, ———
geboren te Alkmaar op drie januari negentienhonderd tweeënzeventig, zich ———
legitimerende met zijn rijbewijs, nummer 3176179132, uitgegeven te Amsterdam op ———
twee maart tweeduizend, gehuwd, —————
die bij het verstrekken van die volmacht onder meer handelde in iedere hoedanigheid —
die hij ten tijde van de volmachtverlening had dan wel te eniger tijd zal verkrijgen, ———
derhalve tevens in zijn hoedanigheid van enig bestuurder van de statutair te ———
Amsterdam (feitelijk adres: Pythagorasstraat 12 I, 1098 GB Amsterdam) gevestigde —
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid E. Wals Holding B.V., ———
ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder ———
nummer 34105892, —————
welke vennootschap te dezen handelt als enig bestuurder van de statutair te ———
Amsterdam (feitelijk adres: Pythagorasstraat 12-souterrain, 1098 GB Amsterdam, ———
postadres: Stadionkade 94, 1076 BL Amsterdam) gevestigde besloten vennootschap met
beperkte aansprakelijkheid Handel- en Beleggingsmaatschappij Meja B.V., ———
ingeschreven in het handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder ———
nummer 34149881, hierna te noemen: "Meja B.V."; —————
- c. de heer **Barry Gerard George van Suijdam**, wonende te 1622 JT Hoorn, Oliemolen —
187, geboren te Amsterdam op vijftien mei negentienhonderd drieënzeventig, zich ———
legitimerende met zijn paspoort, nummer NH5942169, uitgegeven te Hoorn op ———
negentien januari tweeduizend vijf, gehuwd, hierna te noemen: "Van Suijdam"; ———

d. de heer **Peter Alexander Koeleman**, wonende te 1687 PK Wognum, Westeinderweg 7, geboren te Dordrecht op zeven september negentienhonderd ééntenzeventig, zich ——— legitimerende met zijn paspoort, nummer NE6657566, uitgegeven te Hoorn op ——— zeventwintig juni tweeduizend drie, gehuwd, hierna te noemen: "Koeleman"; ——— Roksvast B.V., Handel- en Beleggingsmaatschappij Meja B.V., Van Suijdam en Koeleman ——— hierna tezamen te noemen: de 'gerechtigde'. ———

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

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

De gerechtigde is eigenaar van het gebouw, bestaande uit een horecaruimte op de ——— begane grond en de daarboven gelegen drie afzonderlijke woningen, - hierna te ——— noemen het 'gebouw' - met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend **Ten** ——— **Katestraat 18 te 1053 CE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie - T, nummer 2618, groot vijf en zestig centiare. ———

Roksvast en Meja verkregen de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende ——— grond door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ——— Openbare Registers op zestien maart tweeduizend zeven in register 4, deel 51888, ——— nummer 24, van een afschrift van een akte van levering, op diezelfde dag verleden voor mr. D.J. Timman, notaris gevestigd te Amsterdam. ———

Voorts hebben Roksvast en Meja een vier/vijfde (4/5) onverdeeld aandeel in het gebouw overgedragen aan Van Suijdam en Koeleman - ieder voor de onverdeelde helft - ——— middels een akte van levering onder ontbindende voorwaarden op veertien september - tweeduizend zeven verleden voor genoemde notaris Hartman, van welke akte een ——— afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers op zeventien september ——— daarna in register 4, deel 53097, nummer 172. ———

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN ———

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

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij ——— behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het ——— Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling - van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek. ——— Aan deze akte is daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel ——— 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht. ———

Op die tekening zijn met de cijfers 1 en 2 de gedeelten van het gebouw met ——— aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden ——— gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de ——— eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten. ———

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers heeft op ——— negentwintig januari tweeduizend acht een verklaring afgegeven. Deze verklaring is - gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van - het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. ——— omschreven grond: 6715-A. ———

D. SPLITSINGSVERGUNNING ———

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is voor de onderhavige splitsing niet vereist, blijkens een aan deze akte te hechten brief van het Stadsdeel Amsterdam Oud-West.

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

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

1. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de horecaruimte gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 18-1s te 1053 CE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6715-A, appartementsindex 1;
 2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woningen gelegen op de eerste, tweede, derde en vierde verdieping van het gebouw, met het daarboven gelegen dak en een eigen entree vanaf de begane grond, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 18-I, 18-II en 18-III te 1053 CE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6715-A, appartementsindex 2;
- welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

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

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
 - brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
 - richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
 - stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:
- op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex 1. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor genoemde notaris Hartman. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op achttien januari daarna in register 4, deel 19399, nummer 166. Op de tekst van het modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 8

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

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

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

Toegevoegd worden drie extra leden:

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

- de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel inclusief pui en kozijnen alsmede het hang- en sluitwerk aan de kozijnen en deur waarachter de bedrijfsruimte op de begane grond zich bevindt voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
 - de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel, raamkozijnen met glas, het deurkozijn met de deur, alsmede het hang- en sluitwerk aan kozijnen en deur, waarachter de entree op de begane grond en de woningen op de eerste tot en met de vierde verdieping en het trappenhuis bevinden, alsmede het dak, en alle aan dat dak verbonden goten, voor rekening van de eigenaar met het appartementsrecht met index 2;
 - de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de entree en het daarachter gelegen trappenhuis uitsluitend ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2.”
6. Iedere eigenaar zal geheel zelfstandig aansprakelijk zijn voor de kosten van buitenschilderwerk van en het onderhoud aan de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas en de deuren welke zich in de buitengevel bevinden, waarachter de tot zijn appartementsrecht behorende privé gedeelten zich bevinden, alsmede voor de kosten van onderhoud en vernieuwing van alle leidingen en rioleringen welke uitsluitend ten dienste strekken van de privé gedeelten van een bepaald appartementsrecht, ook al bevinden deze zaken zich in de gemeenschappelijke gedeelten of in privé gedeelten welke behoren tot het andere appartementsrecht.
7. In afwijking van het bepaalde in artikel 17 lid 1 sub a. komen de kosten voor het herstel van de fundering en alle gerelateerde kosten – tot de ondersplitsing van het appartementsrecht met index 2 gerealiseerd is – eenmalig voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 2. Daarna worden de kosten met betrekking tot het onderhoud en herstel van de fundering gedragen door de beide appartements-eigenaars gedeeld op de wijze als omschreven in artikel 8 lid 1.”

Artikel 22

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande is het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht)reclames tegen de voorgevel van het gebouw en dergelijke aan te brengen indien deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning(en) en deze geen licht naar boven uitstralen, alsmede een afvoerpijp en installaties(s) ten behoeve van een airconditioning tegen de achtergevel van het gebouw ten behoeve van de bedrijfsruimte (horeca) op de begane grond aan te brengen.”

Toegevoegd wordt een extra lid:

4. In afwijking van het in het eerste en derde lid van dit artikel en van het in het eerste lid van artikel 23 bepaalde is de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 - mits na verkregen gemeentelijke vergunning/toestemming, indien vereist - bevoegd, zonder voorafgaande toestemming van het bestuur, op het dak boven zijn eigen privé gedeelte een (dak)terras aan te leggen, te hebben en te houden, alsmede om op het dak van het gebouw voorzieningen te realiseren ten behoeve —

van de bereikbaarheid daarvan. Ten aanzien van bedoelde bevoegdheid geldt —
voorts dat de kosten voor het aanleggen, hebben en (onder)houden van het —
(dak)terras, alsmede een eventuele verhoging van de verzekeringspremie voor het —
gebouw, alsdan geheel voor rekening zijn voor de eigenaar van het —
appartementenrecht met index 2. Terzake het (dak)terras geldt voorts het bepaalde —
in artikel 28 lid 4 en artikel 31 lid 2.” —

Artikel 25

De eerste zin van lid 1 wordt gewijzigd in: —

“Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken —
overeenkomstig de bestemming. —

Deze is voor het appartementenrecht met index 1: bedrijfs-/winkelruimte en voor het —
appartementenrecht met index 2: woning, woning met berging, of iedere andere van —
overheidswege toegestane bestemming. —

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke —
bepalingen, mede een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in een woning te —
hebben. —

Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte met index 2 beroepen of bedrijfsmatige —
activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te —
geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen. —

Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of —
kamerverhuurbedrijf.” —

Artikel 42

Lid 2 wordt vervangen door: —

“2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Ten Katestraat 18 te —
Amsterdam. —

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

Artikel 47

Lid 2 wordt vervangen door: —

“Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twee (2). —
Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementenrecht één (1) stem —
uit.” —

Artikel 50

Aan dit artikel wordt een lid toegevoegd: —

4. “Een voorstel dat overeenkomstig de eerste zin van het tweede lid door staking van —
stemmen werd verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die —
vergadering, indien een deskundige - aan te wijzen door de eigenaars in onderling —
overleg of door de Kantonrechter op eerste verzoek van één der eigenaars indien —
voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de —
desbetreffende vergadering - beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang —
der gemeenschap dan wel de vereniging is. —

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten —
verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de Kantonrechter —
komen ten laste van de beide eigenaars, elk voor de helft. —

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd —
zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden —
voldaan”. —

Artikel 52

De leden 5 tot en met 9 vervallen.

Artikel 63

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

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

G. BENOEMING EERSTE BESTUURDER

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

H. TOEDELING/VERDELING/LEVERING

Vervolgens is door de gerechtigden, overeengekomen om over te gaan tot verdeling van de gemeenschap, zodanig dat:

a. het appartementsrecht, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 18-hs te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6715-A, appartementsindex 1 bij deze wordt toegedeeld en geleverd aan Roksvast en Meja, ieder voor de onverdeelde helft;

b. het appartementsrecht, plaatselijk bekend **Ten Katestraat 18-I, II en III te Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6715-A, appartementsindex 2 bij deze wordt toegedeeld en geleverd aan Van Suijdam en Koeleman, ieder voor de onverdeelde helft;

welke toedeling en leveringen over en weer worden aanvaard.

Evenbedoelde toedeling en leveringen zijn aangegaan onder de volgende bedingen:

1. het toegedeelde gaat over op de respectieve verkrijgers in de staat waarin het/de desbetreffende appartementsrecht(en) zich op heden bevindt/bevinden;

2. met ingang van heden komen de baten aan de respectievelijke eigenaars van het/de desbetreffende appartementsrecht(en) ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van de/het desbetreffende appartementsrecht(en);

3. de gerechtigden hebben ter zake de tot op heden tussen hen bestaand hebbende onverdeeldheid niets meer van elkaar te vorderen; zij verlenen elkaar deswege over en weer kwijting en décharge;

4. alle kosten en rechten dezer akte en haar inschrijving komen voor rekening van Roksvast en Meja;

5. overeenkomstig het bepaalde in het artikel 12 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer is op de onderhavige scheiding en toedeling/overdracht geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

6. voor wat betreft Van Suijdam en Koeleman geldt het volgende: van het onvoorwaardelijk worden van de onder A. vermelde akte van levering en daarvoor tevens de onder H. geconstateerde toedeling/kwijting zal dienen te blijken uit voor genoemde notaris Hartman te passeren akten van kwijting en constatering niet in vervulling gaan ontbindende voorwaarden, van welke akten een afschrift zal worden ingeschreven in register 4 van voormelde Openbare Registers.

De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van het in deze akte vermelde document, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,
 is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld, _____
 om zeventien uur zevenenveertig minuten. _____
 Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en
 heb hem daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de _____
 gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparant -
 verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en
 op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. _____
 Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en _____
 onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend. _____
 (Volgt ondertekening door comparant en notaris)

VOOR AFSCRIFT:
 Amsterdam, 1 februari 2008
 mr. A.G. Hartman, notaris
 w.g. mr. A.G. Hartman

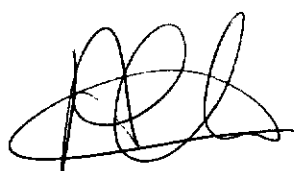
Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam, verklaart dat het
 registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht
 gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex
 artikel 6 of 8a van die wet.

w.g. mr. A.G. Hartman

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

w.g. mr. A.G. Hartman

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



Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 04-02-2008 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53961 nummer 194. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20080204000022.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.