WIJZIGING SPLITSING
IN APPARTEMENTSRECHTEN

251130_ws

Heden, dertien januari tweeduizend zesentwintig, verscheen voor mij, mr. Henriëtte Leonora Goppel, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, hierna te noemen "notaris", als waarnemer van de met verlof afwezige mr. Jeroen Maria Arthur van Rooij, notaris te Amsterdam:

mevrouw mr. Avalon Laura Sophia Hagens, geboren te Diemen op dertien september negentienhonderd zevenennegentig, ter deze zake domicilie kiezende te 1071 KN Amsterdam, Jacob Obrechtstraat 56;

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Maurits Jan Westveen**, wonende te 1072 NN Amsterdam, Eerste Jan Steenstraat 68 H, geboren te Amsterdam op zesentwintig oktober negentienhonderdzesennegentig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
2. de heer **Pieter Frederik Albrecht**, wonende te 1072 NN Amsterdam, Eerste Jan Steenstraat 68 2, geboren te Amsterdam op vijftien november negentienhonderdeenennegentig, ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van het geregistreerd partnerschap;
3. de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Four B Brothers Office Investments B.V.**, kantoorhoudende te 1075 EN Amsterdam, Brachthuijzerstraat 3 H, en als zodanig gemelde vennootschap, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 33219614, rechtsgeldig vertegenwoordigende;

allen handelend voor zich in privé en als gezamenlijke leden van de statutair te

Amsterdam gevestigde vereniging **Vereniging van eigenaars Eerste Jan Steenstraat 68**, kantoorhoudende te 1081 GC Amsterdam, Assumburg 2, en als zodanig gemelde vereniging, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder dossiernummer 34339919, rechtsgeldig vertegenwoordigende in een buitengewone ledenvergadering.

De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW/OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN, EIGENDOMSVERKRIJGINGEN EN VOORBELASTINGEN.

1. Genoemde volmachtgever sub 1 is eigenaar van:

   a. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met achtergelegen tuin gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 H te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 5, uitmakende het onverdeeld vijfentwintig / éénhonderdste (25/100e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het woonhuis met ondergrond en erf, staande en gelegen te 1072 NN Amsterdam aan de Eerste Jan Steenstraat 68, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R nummer 3404, groot één are vierentwintig centiare;

   b. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste etage met berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 H te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 6, uitmakende het onverdeeld vijfentwintig / éénhonderdste (25/100e) aandeel in de hiervoor gemelde gemeenschap;

   gemelde appartementsrechten onder 1 zijn door de volmachtgever sub 1 in eigendom verkregen door de inschrijving in register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op zestien december tweeduizend vierentwintig in deel 90138 nummer 102 van het afschrift van een akte tot levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor notaris mr. M.H.

Kempes te Amsterdam.

Gemeld appartementsrecht onder 1 is niet anders bezwaard dan met:

- een hypothecaire inschrijving gevestigd bij akte verleden op zestien december tweeduizend vierentwintig en bij afschrift ingeschreven in register 3 ten kantore van voormelde openbare registers op diezelfde dag in deel 88417 nummer 21; en
- een hypothecaire inschrijving gevestigd bij akte verleden op dertien mei tweeduizend vijfentwintig en bij afschrift ingeschreven in register 3 ten kantore van voormelde openbare registers op veertien mei tweeduizend vijfentwintig in deel 89307 nummer 143.

2. Genoemde volmachtgever sub 2 is eigenaar van:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede etage, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 2 te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 8, uitmakende het onverdeeld twintig / éénhonderdste (20/100e) aandeel in de hiervoor gemelde gemeenschap;

gemeld appartementsrecht onder 2 is door de volmachtgever sub 2 in eigendom verkregen door de inschrijving in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers op vier oktober tweeduizend zestien in deel 69170 nummer 120 van het afschrift van een akte tot levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op drie oktober tweeduizend zestien verleden voor notaris mr. H.H. Harleman te Amsterdam.

Gemeld appartementsrecht onder 2 is niet anders bezwaard dan met een executoriaal beslag, bij afschrift ingeschreven in register 3 ten kantore van voormelde openbare registers op drieëntwintig oktober tweeduizend vierentwintig in deel 88088 nummer 82.

3. Genoemde volmachtgever sub 3 is eigenaar van:

het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde etage met berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 3 te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam,

sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 9, ———— uitmakende het onverdeeld dertig / éénhonderdste (30/100e) aandeel in de hiervoor gemelde gemeenschap; ———————————— gemeld appartementsrecht onder 3 is door de volmachtgever sub 3 in eigendom verkregen (destijds als appartementsindex 7) door de —— inschrijving in register 4 ten kantore van voormelde openbare ——— registers (destijds te Amsterdam) op acht december tweeduizend vijf in deel 19364 nummer 190 van het afschrift van een akte tot levering, inhoudende kwijting voor de koopsom, op zeven december ———— tweeduizend vijf verleden voor een waarnemer van notaris mr. —— H.A.M. Stuijt te Amsterdam; zulks mede in verband met na te ——— melden akte wijziging splitsing in appartementsrechten deel 62213 — nummer 71 waarbij het appartementsrecht werd hernummerd naar — appartementsindex 9. ———————————————————— Gemeld appartementsrecht onder 3 is niet bezwaard met hypothecaire inschrijvingen of beslagen. ————————————————————

B. PLAATSGEVONDEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.— Het gebouw is gesplitst in appartementsrechten bij akte van splitsing in — appartementsrechten op negentien oktober negentienhonderd ———— drieënnegentig verleden voor voornoemde notaris Stuijt, bij afschrift —— ingeschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers — (destijds te Amsterdam) op twintig oktober negentienhonderd ———— drieënnegentig in deel 11753 nummer 26, bij welke akte tevens toepasse— lijk werden verklaard de bepalingen van een modelreglement, met ——— uitzondering van de bijbehorende annex 1, vastgesteld bij akte verleden — op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een waarnemer — van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift in— geschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers —— (destijds: te Amsterdam) op acht januari daarna in deel 10777 nummer 49. Vervolgens is voornoemde akte van splitsing in appartementsrechten —— gewijzigd bij akte van wijziging splitsing in appartementsrechten op —— vijftien april negentienhonderd negenennegentig verleden voor notaris mr. A.L.M. Schulte te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers (destijds te Amsterdam) op —

zestien april negentienhonderd negenennegentig in deel 15765 nummer 28.

Tenslotte heeft een wijziging splitsing in appartementsrechten plaatsgevonden bij een akte op zesentwintig november tweeduizend twaalf verleden voor notaris mr. G. Mens te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in register 4 ten kantore van voormelde openbare registers op zevenentwintig november tweeduizend twaalf in deel 62213 nummer 71.

Voormelde akte van splitsing in appartementsrechten alsmede voormelde akten van wijziging splitsing in appartementsrechten hierna tezamen te noemen: "de Akte".

C. ERFDIENSTBAARHEDEN EN ANDERE BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN.

Met betrekking tot de rechten op het gebouw met de bijbehorende grond zijn overigens aan de volmachtgevers geen bijzondere privaatrechtelijke lasten en beperkingen bekend.

D. SPLITSINGSVERGUNNING.

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is blijkens een aan deze akte gehecht e-mailbericht van de gemeente Amsterdam de dato tweeëntwintig oktober tweeduizend vijfentwintig niet vereist.

E. WIJZIGING BESTAANDE SPLITSING EN NIEUWE OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN.

De volmachtgevers wensen het in de Akte opgenomen reglement, de daarin opgegeven omschrijving van het appartementsrecht met index 9 en de daaraan gehechte tekening te wijzigen als volgt:

- de bestemming van de zolderverdieping (thans berging) moet worden omgezet tot de bestemming "woning";
- het appartementsrecht met index 9 krijgt het exclusieve gebruiksrecht van een deel van het dak voor de aanleg van een dakterras;
- een rectificatie van het appartementsrecht met index 6 voor wat betreft de ruimte gelegen op de zolderverdieping;
- de aandelen in de gemeenschap worden in verband met het vorenstaande niet gewijzigd.

In verband met deze voorgenomen wijziging is voormeld gebouw met ondergrond uitgelegd in een uit één blad bestaande, aan deze akte gehechte, tekening van die gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te dienen.

Gemelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in elektronische vorm in bewaring genomen op zeventien oktober tweeduizend vijfentwintig onder depotnummer 20251016100382, blijkens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens genoemde verklaring blijft de complexaanduiding van de in de wijziging te betrekken appartementsrechten: 6322-A.

Op voormelde tekening zijn de gedeelten welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarop een appartementsrecht het uitsluitend gebruiksrecht zal geven, duidelijk aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer.

Alsnu overgaande tot vorenbedoelde wijziging en deze tot stand te brengen op de wijze als hierna vermeld, verklaarde de comparant, handelend als voormeld, dat de omschrijving van de hiervoor onder A. vermelde vier appartementsrechten thans komt te luiden als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met achtergelegen tuin gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 H te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 5 *(ongewijzigd)*;
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping met berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 H te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 10 *(voorheen appartementsindex 6)*;
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 2 te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 8 *(ongewijzigd)*;

4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping en zolderverdieping met een dakterras op het dak van het gebouw, plaatselijk bekend als Eerste Jan Steenstraat 68 3 te 1072 NN Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie R complexaanduiding 6322-A, appartementsindex 11 *(voorheen appartementsindex 9)*.

F. EIGENDOM NA SPLITSING.

Na de onderhavige wijziging zal toebehoren aan:

- de volmachtgever sub 1: de appartementsrechten met indices 5 en 10, welk appartementsrechten belast zullen blijven met de hypotheken respectievelijk bij afschrift ingeschreven in register 3 ten kantore van voormelde openbare registers op diezelfde dag in deel 88417 nummer 21 en op veertien mei tweeduizend vijfentwintig in deel 89307 nummer 143;
- de volmachtgever sub 2: het appartementsrecht met index 8, welk appartementsrecht belast zal blijven met de hypotheek bij afschrift ingeschreven in register 3 ten kantore van voormelde openbare registers op drieëntwintig oktober tweeduizend vierentwintig in deel 88088 nummer 82;
- de volmachtgever sub 3: het appartementsrecht met index 11, welk appartementsrecht onbelast zal blijven.

G. SPLITSINGSREGLEMENT.

Het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing – waaronder het in de akte van toepassing verklaarde modelreglement – als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek wordt – met uitzondering de hernummering van lid 5 van artikel 22 naar lid 6 en de toevoeging van een nieuw lid 5 zoals hierna gemeld – niet gewijzigd, doch daar waar in het reglement vermeld of bedoeld is index 6 dient gelezen te worden index 10 en waar is vermeld of bedoeld index 9 dient gelezen te worden index 11.

Artikel 22.

Onder hernummering van lid 5 van artikel 22 naar lid 6 wordt een nieuw lid 5 toegevoegd en luidt als volgt:

"*5. De eigenaar van het appartementsrecht met index 11 is bevoegd - nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning*

of toestemming is verkregen - zonder voorafgaande toestemming van de vergadering en/of het bestuur van de vergadering op het platte dak van het gebouw (binnen zijn privé-gedeelte) een dakterras aan te leggen, te hebben en te houden, alsmede om voorzieningen te realiseren ten behoeve van de bereikbaarheid daarvan, bijvoorbeeld via een dakkoepel of dakopbouw.

De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van het dakterras (met aanbehoren), ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11.

Schade als gevolg van het dakterras alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van het dakterras verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde eigenaar van het appartementsrecht met index 11 respectievelijk diens rechtsopvolgers. Onder schade als hiervoor bedoeld wordt mede begrepen schade aan het dak, inclusief dakbedekking en dakconstructie.

Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder het dakterras, dient de betreffende eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.

Het dakterras mag uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van het dakterras en/of het onderliggende dak overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan het dakterras, plafonds en daken.

Tevens mogen op het dakterras geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd.

De eigenaar van het appartementsrecht met index 11 mag het dakterras exclusief gebruiken."

H. LEVERING.

Tengevolge van de onderwerpelijke wijziging van de Akte zal een deel van het platte dak van het gebouw, welk voorheen gemeenschappelijk was, gaan behoren tot het appartementsrecht met index 11, eigendom van de volmachtgever sub 3.

Daartoe is door de volmachtgevers sub 1, 2 en 3 een overeenkomst gesloten op grond van welke overeenkomst de comparante aan het hoofd van deze akte genoemd, namens de volmachtgevers bij deze levert aan de volmachtgever sub 3, voor wie de comparante, voornoemd, bij deze aanvaardt het vorenbedoelde deel van het platte dak van het gebouw bestemd als dakterras.

Hiervoor is door de volmachtgever sub 3 een eenmalige tegenprestatie ad vijfduizend euro (€ 5.000,00) aan ieder der volmachtgevers sub 1 en 2 verschuldigd, derhalve in totaal tienduizend euro (€ 10.000,00), welk bedrag is voldaan door storting op de kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt ten name van Van Rooij Wassink Notarissen. De comparante aan het hoofd van deze akte genoemd handelend namens de volmachtgevers sub 1 en 2 verleent daarvoor kwijting aan volmachtgever sub 3.

De overdrachtsbelasting terzake van het voorstaande is voor rekening van de volmachtgever sub 3.

I. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS.

Blijkens drie aan deze akte te hechten verklaringen hebben de onder A. vermelde hypotheekhouders en beslaglegger toestemming tot voormelde wijziging splitsing gegeven.

J. VOLMACHTEN.

Van voormelde volmachten blijkt uit drie onderhandse akten welke aan deze akte zullen worden gehecht.

Domiciliekeuze.

De comparante, handelende in gemelde hoedanigheid, verklaarden dat partijen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor eventuele aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting,

woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

Slot

De comparante is mij, notaris, bekend.

Voor het verlijden van de akte is door mij, notaris, aan de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van de akte en heb ik daarop een toelichting gegeven.

De comparante verklaarde van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en daarmee in te stemmen. Deze akte is verleden te Amsterdam op de dag die in het hoofd van de akte is vermeld om tien uur tweeënvijftig minuten (10:52 uur).

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de comparante en mij, notaris.

(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

Door mij, mr. Henriëtte Leonora Goppel, kandidaat-notaris, als waarnemer van mr. Jeroen Maria Arthur van Rooij, notaris te Amsterdam