

024 53347/91

31-10-2007 09:00

Hartman mr. A.Q. / 20073348 - lke rapnr LH - 3866

W. P. H. M. M.



20071031001358

4 volgbladen

Kadaster

Heden, dertig oktober tweeduizend zeven, verscheen voor mij, mr. Alexander Gezinus —
Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam: —

[REDACTED]

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens een onderhandse akte van —
volmacht, welke aan deze akte wordt gehecht - van de statutair te Almere (feitelijk adres: —
Tegelenpad 26, 1324 DS Almere) gevestigde besloten vennootschap met beperkte —
aansprakelijkheid **Floor Onroerend Goed Amsterdam B.V.**, ingeschreven in het —
handelsregister beheerd door de Kamer van Koophandel onder nummer 39066413, —
Floor Onroerend Goed Amsterdam B.V. hierna te noemen: 'de gerechtigde'. —

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde: —

A. HET GEBOUW —

De gerechtigde is gerechtigd tot de gemeenschap, omvattende een gebouw - hierna te —
noemen 'het gebouw' -, met de daarbij behorende grond, plaatselijk bekend —
Nieuwezijds Voorburgwal 20 te 1012 RZ Amsterdam en aan de achterzijde Spuistraat
3C te 1012 SP Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, nummer
4673, groot één are en negenentwintig centiare, welke gemeenschap is ontstaan door —
de hierna onder B. te noemen splitsing in appartementsrechten. —
Het gebouw is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de —
Monumentenwet 1988. —

B. PLAATSGEVONDEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN —

Het gebouw met de daarbij bijbehorende grond werd gesplitst in tien (10) —
appartementsrechten, elk rechtgevend op een commerciële ruimte in het gebouw, —
blijkens een akte - hierna te noemen: 'de Akte' - op achtentwintig december —
tweeduizend vier verleden voor genoemde notaris Hartman, van welke akte een —
afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare —
Registers (destijds: te Amsterdam) op negenentwintig december daarna in register 4, —
deel 19108, nummer 15. —

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN —

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

D. BESTAANDE APPARTEMENTSRECHTEN EN EIGENAAR —

Blijkens de onder B. vermelde akte van splitsing in appartementsrechten zijn in de —
splitsing thans tien (10) appartementsrechten betrokken, te weten: —

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk —
bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-huis-voor te 1012 RZ Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, —
appartementsindex 1; —
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, —
plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-I-voor te 1012 RZ Amsterdam, —

- kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, —
appartementsindex 2; —
3. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, —
plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-II-voor te 1012 RZ Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, —
appartementsindex 3; —
 4. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, —
plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-III-voor te 1012 RZ Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, —
appartementsindex 4; —
 5. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, —
plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-IV-voor te 1012 RZ Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, —
appartementsindex 5; —
 6. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de vloering met trap op de vierde verdieping aan de voorzijde —
van het gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-V-voor te 1012 —
RZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, —
complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 6; —
 7. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk
bekend Spuistraat 3C te 1012 SP Amsterdam, kadastraal bekend gemeente —
Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 7; —
 8. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, —
plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-I-achter te 1012 RZ Amsterdam, —
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, —
appartementsindex 8; —
 9. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimten gelegen op de tweede en derde verdieping, aan de achterzijde van het —
gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-II-achter te 1012 RZ —
Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, —
complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 9; —
 10. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimten gelegen op de derde en vierde verdieping, aan de achterzijde van het —
gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-IV-achter te 1012 RZ —
Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, —
complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 10; —
- welke appartementsrechten alle toebehoren aan de gerechtigde. —
- E. **VOORAFGAANDE VERKRIJGING/HYPOTHECAIRE BELASTING** —
- De gerechtigde verkreeg de eigendom van het gebouw en de daarbij behorende grond —
door de inschrijving in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op —
tweëntwintig oktober negentienhonderd zevenennegentig in register 4, deel 14578, —

nummer 40, van een afschrift van een akte van levering op eenentwintig oktober ———
daaraan voorafgaande verleden voor mr. N.M.J. Damen, destijds notaris gevestigd te —
Amsterdam. ———

De onder D. vermelde appartementsrechten zijn belast met een recht van eerste ———
hypotheek ten behoeve van Rabohypotheekbank N.V. en Coöperatieve Rabobank ———
“Almere” U.A., blijkens de inschrijving in voormelde Openbare Registers (destijds: te —
Amsterdam) op zes december tweeduizend één in register 3, deel 16988, nummer 64, —
van een afschrift van een akte van hypotheek op vijf december daaraan voorafgaande —
verleden voor mr. M.J. Prinsze, notaris gevestigd te Almere, alsmede met een recht van —
tweede hypotheek ten behoeve van Stichting Nationaal Restauratiefonds, blijkens de —
inschrijving in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op ———
negenentwintig januari tweeduizend twee in register 3, deel 17119, nummer 35, van —
een afschrift van een akte van hypotheek op achtentwintig januari daaraan ———
voorafgaande verleden voor mr. E.D. Visscher, notaris gevestigd te Almere. ———
De onder D. vermelde appartementsrechten zijn niet bezwaard met beslag. ———

F. WIJZIGING SPLITSING ———

De gerechtigde wenst, in verband met een gewijzigde indeling en bestemming van het —
gebouw, het in de Akte opgenomen reglement, de daarin opgegeven omschrijving van —
de appartementsrechten en de daaraan gehechte tekening te wijzigen. Aan deze akte is —
daartoe een uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het —
Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers 3, 4, 11, 12, 13 en 14 de gedeelten —
van het gebouw met toebehoren welke bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel —
te worden gebruikt zijn aangegeven. ———

Blijkens een op voormelde tekening voorkomende, op achttien oktober tweeduizend —
zeven afgegeven verklaring van de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de —
Openbare Registers is de complexaanduiding van het in de splitsing betrokken gebouw
met onder- en bijbehorende grond onveranderd: 7761-A. ———

G. SPLITSINGSVERGUNNING ———

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is - gelet op de ———
gemeentelijke beleidsregeling terzake - niet vereist, aangezien de periode tussen de —
splitsing in appartementsrechten en onderhavige wijziging van de splitsing langer is —
dan één jaar en de verbouwing conform de vereiste bouwvergunning is uitgevoerd, —
waarvan blijkt uit een aan deze akte te hechten brief van stadsdeel Centrum van de —
gemeente Amsterdam. ———

H. WIJZIGING BESTAANDE SPLITSING EN NIEUWE OMSCHRIJVING ———

APPARTEMENTSRECHTEN ———

De hiervoor onder B. omschreven splitsing wordt bij deze gewijzigd als volgt: ———
Het gebouw met bijbehorende grond bestaat uit de volgende appartementsrechten, —
waarbij is gerefereerd aan de tot op heden bestaande appartementsindices, welke zijn —
aangegeven waar nodig gevolgd door het woord “oud” achter het desbetreffende cijfer: -

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële —
ruimte gelegen op de begane grond en tussenverdieping aan de voorzijde van het —
gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-A te 1012 RZ ———
Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, ———
complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 11 (1 en 2-oud); ———

2. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend — Nieuwezijds Voorburgwal 20-B te 1012 RZ Amsterdam, kadastraal bekend — gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 3 - (ongewijzigd); —
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend — Nieuwezijds Voorburgwal 20-D te 1012 RZ Amsterdam, kadastraal bekend — gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 4 - (ongewijzigd); —
4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde en vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, alsmede de — trap naar de derde verdieping, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-E - te 1012 RZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, — complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 12 (5 en 6-oud); —
5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële — ruimte gelegen op de begane grond en tussenverdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend Spuistraat 3C-h te 1012 SP Amsterdam, kadastraal — bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, — appartementsindex 13 (7 en 8-oud); —
6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste, tweede en derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, — plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-C te 1012 RZ Amsterdam, — kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, — appartementsindex 14 (9 en 10-oud); —

I. NIEUW SPLITSINGSREGLEMENT —

Ter verdere uitvoering van het hiervoor vermelde wordt het bij de Akte vastgestelde — reglement gewijzigd en opnieuw vastgesteld als volgt: —

Te dezen worden van toepassing verklaard de bepalingen van het modelreglement bij — splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, — met uitzondering van de bijbehorende annex. —

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte op zeventien januari tweeduizend zes — verleden voor genoemde notaris Hartman, bij afschrift mede ingeschreven in — voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op achttien januari — tweeduizend zes in register 4, deel 19399, nummer 166. —

Op de tekst van dit 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 11 voor het zesentachtig/ — vijfhonderd veertiende (86/514) aandeel; —
- de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 en 4 voor het zestig/ — vijfhonderd veertiende (60/514) aandeel voor elk zodanig te hunnen name staand — appartementsrecht; —
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 12 voor het éénhonderd — zevenentwintig/ vijfhonderd veertiende (127/514) aandeel; —

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 voor het éénentachtig/ ——— vijfhonderd veertiende (81/514) aandeel; ———
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 14 voor het éénhonderd/ ——— vijfhonderd veertiende (100/514) aandeel. ———

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

Toegevoegd wordt een extra lid: ———

- “5. In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van de entree en de gemeenschappelijke ——— trap, de deur van die entree, alsmede de verlichting van die ruimte en het systeem — van de deuropener, uitsluitend ten laste van de eigenaars van de ——— appartementsrechten met de indices 3, 4, 12 en 14, ieder voor een gelijk deel.” ———

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 commerciële ruimte, mits met inachtneming van de daarvoor ——— geldende gemeentelijke bepalingen, toegestaan (licht)reclames 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.” ———

Toegevoegd wordt een lid 4: ———

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 12 - mits na verkregen gemeentelijke vergunning/toestemming, indien ——— vereist - bevoegd, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering en/of het ——— bestuur, op het platte dak aansluitend aan zijn privé-gedeelte, (een) dakterras(sen) aan te leggen, te hebben en te houden, alsmede om op het/de dak(en) en in casu ——— quo aan de kap 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/de dakterras(sen) en bedoelde voorzieningen, alsmede een eventuele verhoging van de ——— verzekeringspremie voor het gebouw, geheel voor rekening zijn voor de eigenaar — van het appartementsrecht met index 12. Terzake het/de dakterras(sen) geldt ——— voorts het bepaalde in artikel 28 lid 4 en artikel 31 lid 2. ———

Artikel 23 ———

Aan dit artikel wordt een lid 4 toegevoegd: ———

- “4. In afwijking van het in lid 1 bepaalde zijn de eigenaars van de ——— appartementsrechten met de indices 11 en 13 gerechtigd hun privé gedeelten naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds, zulks ter beoordeling van die ——— betreffende eigenaar.” ———

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 de privé-gedeelten behorende tot de appartementsrechten met de indices – 11 en 13 commerciële ruimte en voor elk der overige privé-gedeelten: woning met voor privé-doeleinden. _____

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 de privé-gedeelten, behoudens in het privé-gedeelte – behorende tot het appartementsrecht met index 13, beroepen of bedrijfsmatige – activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen. _____

Voorts is het niet toegestaan in de privé-gedeelten gelegenheid te geven tot het (doen) – uitoefenen van gokspelen. Tenslotte 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 ’t Voorburgwalhuys 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 zes (6). – Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht één (1) stem – uit.” _____

J. OVERDRACHTSBELASTING _____

Voorts verklaarde de gerechtigde dat aan het gedeelte van de gemeenschappelijke – ruimte die wordt toegevoegd aan het appartementsrecht met index 12 geen waarde – wordt toegekend, aangezien de waarde van de overige appartementsrechten door deze – verkrijging niet zal dalen, zodat geen overdrachtsbelasting verschuldigd is. _____

K. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS _____

Blijkens twee aan deze akte te hechten brieven hebben de onder E vermelde – hypotheekhouders toestemming verleend tot voormelde wijziging van de splitsing. _____

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 twaalf uur vijftig 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 partijen 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 AFSCHRIFT:

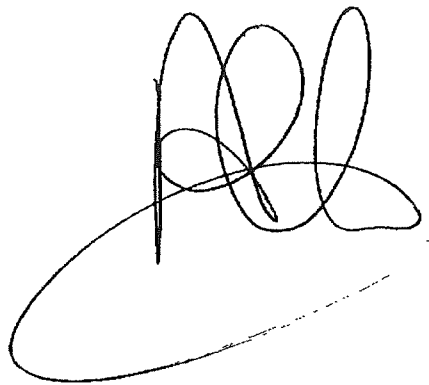
Amsterdam, 30 oktober 2007

mr. A.G. Hartman, notaris
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.

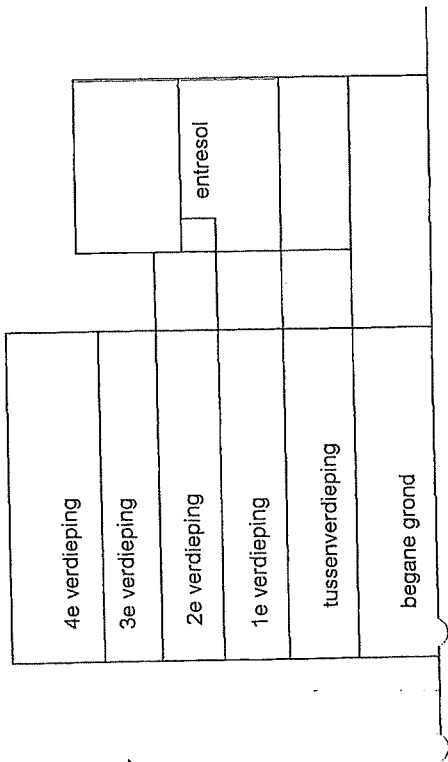
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the bottom.

.

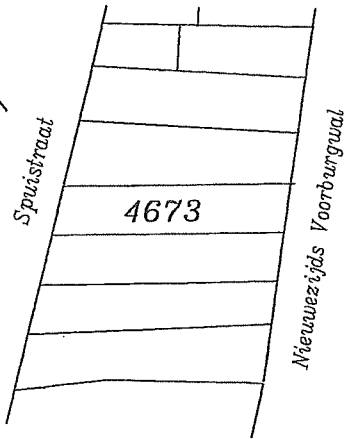
...

Verklaring:

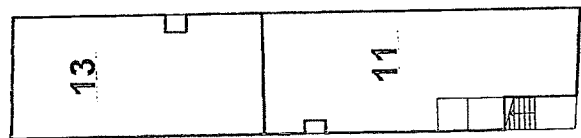
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 31-10-2007 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 53347 nummer 91. Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20071031000017.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



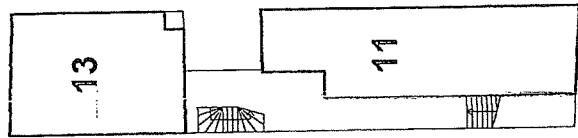
Lengtedoorsnede schaal 1:200



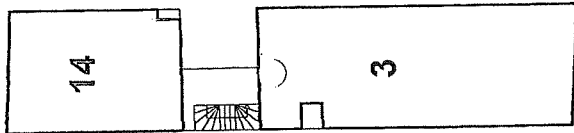
Kadastrale situatie schaal 1:200



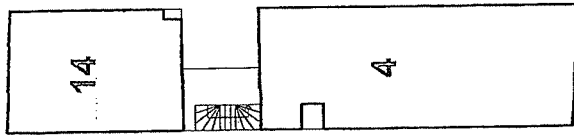
Begane grond
schaal 1:200



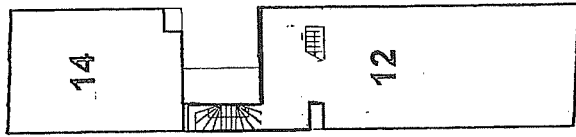
tussenverdieping
schaal 1:200



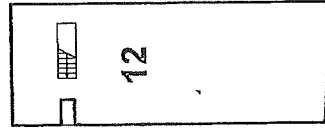
1e verdieping
schaal 1:200



2e verdieping
schaal 1:200



3e verdieping
schaal 1:200



4e verdieping
schaal 1:200

Vorgenomen wijziging splitsing van
de appartementsrechten,
kadastraal bekend gemeente Amsterdam,
sectie F,
complexaanduiding 7761-A,
appartementsindices, 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 en 10
d.d. 15 oktober 2007
de notaris W.g. Mr. H. H. Harleman
als waarnemer van Mr.
A.G. Hartman



Gemeente: Amsterdam Sectie: F

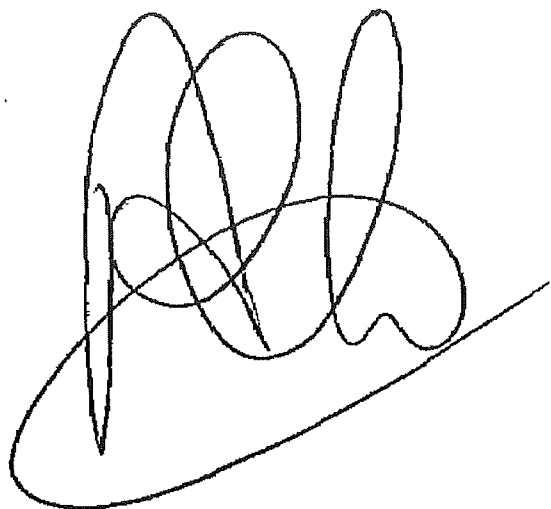
Nr(s): 7761 A1-A2-A5-A6-A7-A8-A9-A10

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Open-Bare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor de bovengenoemde in de wijziging splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding blijft: 7761A
d.d. 18-10-2007 De Bewaarder

mr. W. Louwman

VOOR AFSCHRIFT van een tekening gehecht aan de desbetreffende minuutakte, de dato 30 oktober 2007,
w.g. mr. A.G. Hartman

ondertekende, mr. Alexander Gezinus Hartman,
notaris te Amsterdam, verklaart dat ommestaande tekening tot in details gelijkluidend is aan die, welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Bijlage 20071031-000017

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 53347 nummer 91