

113866.01/HE/GS/1

WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Heden, achttien januari tweeduizend zestien, verscheen voor mij, mr. Hermanus Jacobus Maria van den Eerenbeemt, notaris te Amsterdam: de heer Gary Anthony van Steenberg, geboren te Petaling Jaya (Maleisië) op acht juni negentienhonderddrieënzeventig, werkzaam ten kantore van mij, notaris, aan het Westeinde 24 te 1017 ZP Amsterdam, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer Maarten ter Stege, houder van een paspoort met nummer NWCPR47, geboren te Utrecht op zeven januari negentienhonderdzevenenzeventig, wonende te 1019 WX Amsterdam, Scheepstimmermanstraat 6, ongehuwd, geen geregistreerd partner;
2. mevrouw Kaisa Maria Kupila, houdster van een paspoort met nummer PJ1315015, geboren te Turku (Finland) op acht oktober negentienhonderdzeventig, wonende te 1063 CB Amsterdam, Fritz Conijnstraat 37, ongehuwd, geen geregistreerd partner;
3. de heer Virgill Marcello Lesley Olvira, houder van een rijbewijs met nummer 4919122304, geboren te Paramaribo (Suriname) op elf oktober negentienhonderdvijfenzeventig, wonende te 1051 GE Amsterdam, Bentinckstraat 51-2, ongehuwd, geen geregistreerd partner;
4. de heer Jan Joris Tjaden, houder van een rijbewijs met nummer 4616072403, geboren te Boston (Verenigde Staten van Amerika) op twintig januari negentienhonderdvierentachtig, wonende te 1051 GE Amsterdam, Bentinckstraat 51-3, ongehuwd, geen geregistreerd partner,

hierna tezamen noemen: "de gerechtigde".

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

GEMEENSCHAP/SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Bij akte van splitsing in appartementsrechten, op twintig oktober negentienhonderddrieënnegentig verleden voor mr. L.J.W.M. Schroeder, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op eenentwintig oktober negentienhonderddrieënnegentig in deel 11759 nummer 53, is het volgende registergoed gesplitst in de hierna te noemen appartementsrechten:

het huis met erf en verder aanbehoren, plaatselijk bekend

Bentinckstraat 51 te 1051 GE Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 269, groot vierentachtig (0,84) centiare,

hierna te noemen "het gebouw" of "de gemeenschap".

Het gebouw bestaat thans uit de volgende appartementsrechten:

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond van na te vermelden gebouw en een berging op de zolderverdieping (rechtsvoor) van dat gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-hs te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-1, uitmakende het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping van na te vermelden gebouw en een berging op de zolderverdieping (linksvoor) van dat gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-1 te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-2, uitmakende het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van na te vermelden gebouw en een berging op de zolderverdieping (rechtsachter) van dat gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-2 te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-3, uitmakende het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van na te vermelden gebouw en een berging op de zolderverdieping (linksachter) van dat gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-3 te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-4, uitmakende het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EIGENDOMSVERKRIJGING EN VOORBELASTING

1. De gerechtigdheid tot het appartementsrecht met indexnummer A-1 is door de volmachtgever onder 1. genoemd verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twee juli tweeduizend tien in deel 58521 nummer 67 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op één juli tweeduizend tien verleden voor mr. A.C.B. Kesting, destijds notaris te Amsterdam, welk appartementsrecht niet anders met hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan is bezwaard dan met een eerste hypotheek, zulks blijkens een akte van geldlening met hypotheekstelling, op één juli tweeduizend tien verleden voor voornoemde notaris Kesting, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van

voormelde Dienst op twee juli tweeduizend tien in deel 60623 nummer 37;

2. de gerechtigdheid tot het appartementsrecht met indexnummer A-2 is door de volmachtgever onder 2. genoemd verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien december tweeduizend een in deel 17838 nummer 3 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op zeventien december tweeduizend een verleden voor mr. A. Buma, notaris te Amsterdam,
welk appartementsrecht niet anders met hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan is bezwaard dan met een eerste hypotheek, zulks blijkt een akte van geldlening met hypotheekstelling, op twee augustus tweeduizend vijf verleden voor mr. T.P. Seinstra, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van voormelde Dienst op drie augustus tweeduizend vijf in deel 18790 nummer 44;
3. de gerechtigdheid tot het appartementsrecht met indexnummer A-3 is door de volmachtgever onder 3. genoemd verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op tweeëntwintig februari tweeduizend vijf in deel 19145 nummer 132 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op eenentwintig februari tweeduizend vijf verleden voor mr. E.G. Visser, notaris te Amsterdam,
welk appartementsrecht niet anders met hypotheek, beslagen of inschrijvingen daarvan is bezwaard dan met:
 - een eerste hypotheek, zulks blijkt een akte van geldlening met hypotheekstelling, op eenentwintig februari tweeduizend vijf verleden voor voornoemde notaris Visser, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van voormelde Dienst op tweeëntwintig februari tweeduizend vijf in deel 18635 nummer 80;
 - een tweede hypotheek, zulks blijkt een akte van geldlening met hypotheekstelling, op vijftien oktober tweeduizend zeven verleden voor mr. M.A.J.E. Hazenberg, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van voormelde Dienst op diezelfde dag in deel 54486 nummer 149;
 - een derde hypotheek, zulks blijkt een akte van geldlening met hypotheekstelling, op zes februari tweeduizend negen verleden voor mr. D.J. Timman, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van voormelde Dienst op negen februari tweeduizend negen in deel 58054

nummer 144;

4. De gerechtigdheid tot het appartementsrecht met indexnummer A-4 is door de volmachtgever onder 4. genoemd verkregen door de inschrijving in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op één juli tweeduizend vijf in deel 19238 nummer 78 van een afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor voornoemde notaris Visser, welk appartementsrecht niet anders met hypotheeken, beslagen of inschrijvingen daarvan is bezwaard dan met een eerste hypotheek, zulks blijkt uit een akte van geldlening met hypotheekstelling, op één juli tweeduizend vijf verleden voor voornoemde notaris Visser, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 3 van voormelde Dienst op diezelfde dag in deel 18755 nummer 116.

KOOPOVEREENKOMST

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de volmachtgevers onder 1. en 3. genoemd, hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk tevens te noemen "verkoper", en de volmachtgever onder 4. genoemd, hierna tevens te noemen "koper", op negen respectievelijk tien december tweeduizend vijftien koopovereenkomsten zijn aangegaan, waarbij:

- a. verkoper onder 1. genoemd heeft verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht:
de berging op de zolderverdieping (rechtsvoor) van voornoemd appartementsrecht met indexnummer A-1; en
- b. verkoper onder 3. genoemd heeft verkocht aan koper, die van verkoper heeft gekocht:
de berging op de zolderverdieping (rechtsachter) van voornoemd appartementsrecht met indexnummer A-3.

KOOPSOM EN KOSTEN

De koopsom van het verkochte sub a. bedraagt euro ++ (€ +++);

de koopsom van het verkochte sub b. bedraagt euro ++ (€ +++).

De beide koopsommen zijn door koper voldaan door storting op een rekening van mij, notaris, waarvoor verkoper kwijting verleent.

Alle kosten en belastingen, waaronder de notariële kosten en de overdrachtsbelasting terzake van de onderhavige wijziging splitsing en toedeling zijn voor rekening van koper.

OVERDRACHTSBELASTING

Op deze akte is overdrachtsbelasting verschuldigd over een grondslag van euro ++ (€ +++), ofwel een bedrag van **euro ++ (€ +++)**.

Aangezien genoemde bergingen te gelden hebben als aanhorigheden, wordt, op basis van het bepaalde in artikel 14 lid 2 van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer, overdrachtsbelasting geheven naar een tarief van twee procent (2%).

WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat alle eigenaren van alle appartementsrechten betrokken in de splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, wensen over te gaan tot een wijziging splitsing in appartementsrechten.

De wijziging splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, bestaande uit één blad, welke tekening is goedgekeurd door de hoofdbewaarder van het Kadaster en de Openbare Registers op acht januari tweeduizend zestien en aldaar in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer 20160107001104, onder handhaving van de complexaanduiding 3786-A.

Deze tekening omvat een plan van alle lagen waarop de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en als zodanig deel uitmaken van een appartementsrecht, duidelijk zijn aangegeven.

Bedoelde gedeelten zijn op die tekening doorlopend genummerd met een Arabisch cijfer.

Het gebouw met grond zal na de wijziging splitsing omvatten de volgende appartementsrechten, die genummerd zijn met de appartementsindexcijfers A-2, A-5, A-6 en A-7 en met die cijfers zijn aangeduid op voormelde tekening.

Overgaande tot de wijziging verklaarde de comparant, handelend als gemeld, de gewijzigde appartementsrechten thans vast te stellen als volgt:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin, gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-hs te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-5, uitmakende het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de tweede verdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-2 te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-6, uitmakende het één/vierde (1/4e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de derde verdieping van het gebouw en bergingen op de zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend **Bentinckstraat 51-3 te 1051 GE Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie Y nummer 3786-A-7, uitmakende het één/vierde (1/4de) onverdeeld aandeel in de gemeenschap;.

TOEDELING

Vervolgens verklaarden de comparanten, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot de verdeling/overdracht van de hiervoor onder a. en b. genoemde bergingen, vóór de onderhavige wijziging van de splitsing

behorend bij het appartementsrecht met indexnummer A-1 en het appartementsrecht met indexnummer A-3, welke bergingen na de onderhavige akte wijziging splitsing zullen gaan toebehoren aan het appartementsrecht met indexnummer A-7 en welke door verkoper en koper wordt verdeeld en toegedeeld/geleverd aan koper, die de bergingen in eigendom aanvaardt, in de staat waarin deze zich heden bevinden.

GERECHTIGDHEID

In verband met de onderhavige wijziging splitsing met toedeling komt de gerechtigdheid van:

- het appartementsrecht met indexnummer A-5 toe aan de volmachtgever sub 1. genoemd, op welk appartementsrecht gemelde hypothecaire inschrijving, ingeschreven op twee juli tweeduizend tien in deel 60623 nummer 37 rust;
- het appartementsrecht met indexnummer A-2 toe aan de volmachtgever sub 2. genoemd, op welk appartementsrecht gemelde hypothecaire inschrijving, ingeschreven op drie augustus tweeduizend vijf in deel 18790 nummer 44 rust;
- het appartementsrecht met indexnummer A-6 toe aan de volmachtgever sub 3. genoemd, op welk appartementsrecht gemelde hypothecaire inschrijvingen, ingeschreven op tweeëntwintig februari tweeduizend vijf in deel 18635 nummer 80, respectievelijk op vijftien oktober tweeduizendzeven in deel 54486 nummer 149, respectievelijk op negen februari tweeduizend negen in deel 58054 nummer 144 rusten;
- het appartementsrecht met indexnummer A-7 toe aan de volmachtgever sub 4. genoemd, op welk appartementsrecht gemelde hypothecaire inschrijving, op één juli tweeduizend vijf in deel 18755 nummer 116.

REGLEMENT

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat bij genoemde akte van splitsing in appartementsrechten, van toepassing is verklaard het modelreglement, als bedoeld in artikel 5:111 lid d. in samenhang met artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van Mr. J.W. Klinkenberg, notaris te Rotterdam, verleden, van welke akte een afschrift is ingeschreven in register Hypotheken 4 van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 10777 nummer 49, met de daarop in voornoemde splitsingsakte vastgestelde wijzigingen en/of aanvullingen.

Het reglement blijft van volle kracht en waarbij, waarbij de wijzigingen en/of aanvullingen thans opnieuw worden vastgesteld, als volgt, waarbij als daartoe artikelen worden vermeld, de artikelen van dat modelreglement bedoeld zijn:

1. De aandelen in de gemeenschap, als bedoeld in artikel 2, lid 1, zijn als genoemd in de omschrijving van de appartementsrechten.
2. De datum als bedoeld in artikel 5, lid 2 zal door de vergadering worden bepaald.
3. Aan artikel 9 lid 2 wordt toegevoegd:
"Indien en zodra de berging, thans behorende bij het appartementsrecht A-2, door een wijziging splitsing in appartementsrecht toegevoegd zal worden aan het privé gedeelte van het appartementsrecht A-7, zal het gemeenschappelijk trappenhuis vanaf het gedeelte waarvoor het uitsluitend nog dient tot toegang tot het appartementsrecht A-7, tevens worden toegevoegd aan het privé gedeelte van het appartementsrecht A-7, en mag dit gedeelte ook als zodanig worden afgesloten."
4. Aan artikel 11 wordt toegevoegd:
"De eigenaar van het appartementsrecht A-7 is bevoegd tot de aanleg en het gebruik van een dakterras en een dakopbouw ten behoeve van de entree en het gebruik van een dakterras op het dak op de vierde verdieping, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 9 lid 1 sub a (geen gemeenschappelijke zaak). Schade veroorzaakt aan het dak door de aanleg en/of het gebruik van het dakterras is voor rekening van de betreffende eigenaar."
5. De bestemming van de privé gedeelten als bedoeld in artikel 17 is voor alle appartementsrechten woonruimten, waarbij een gebruik van de bergingen als woonruimten wordt toegestaan.
6. De Vereniging van Eigenaars, als bedoeld in artikel 30, welke bij de akte van splitsing is opgericht, draagt de naam "Vereniging van Eigenaars van het Gebouw Bentinckstraat 51 te Amsterdam". Zij is gevestigd in de gemeente Amsterdam.
7. In afwijking van het bepaalde in artikel 33, lid 1, worden de vergaderingen van eigenaars gehouden te Amsterdam.
8. In afwijking van het bepaalde in artikel 33, lid 3 genoemde aantal stemmen dat om een vergadering kan verzoeken, wordt het aantal stemmen op een (1) gesteld.
9. Het in artikel 34, lid 2 bedoeld totaal aantal stemmen, bedraagt vier (4). Een eigenaar van een appartementsrecht kan één stem uitbrengen.
10. Ingeval van gedwongen openbare verkoop van een appartementsrecht zijn de eigenaars casu quo gebruikers van de appartementsrechten verplicht tot het dulden van aanplakbiljetten en het toegang verlenen tot de gemeenschappelijke gedeelten.
11. De annex I van gemeld modelreglement worden bij deze niet van toepassing verklaard.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Van de benodigde toestemming van de hypotheekhouders als bedoeld in

artikel 139 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, blijkt uit vijf verklaringen, welke aan deze akte zijn gehecht.

SPLITSINGSVERGUNNING

Onderhavige wijziging splitsing in appartementsrechten betreft een zogenaamde "wijziging van ondergeschikt belang". Er treedt geen wijziging op van het aantal appartementsrechten of het aantal woonruimten. Derhalve is voor onderhavige wijziging splitsing in appartementsrechten, alhoewel deze valt binnen het werkingsgebied van de Regionale Huisvestingsverordening stadsregio Amsterdam 2013, op grond van de Beleidsregels splitsen particuliere huurwoningen 2012 geen splitsingsvergunning vereist, en is onderhavige wijziging splitsing in appartementsrechten geschied conform de eisen gesteld in artikel 22 Huisvestingswet.

VOLMACHT

Van de gegeven volmachten blijkt uit vier onderhandse akten, welke aan deze akte zullen worden gehecht.

WOONPLAATSKEUZE

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiest ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend, en de identiteit van de bij deze akte betrokken comparant is door mij, notaris, aan de hand van de daartoe bestemde document vastgesteld.

WAARVAN AKTE, in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld.

Na zakelijke opgave en toelichting van de inhoud van deze akte aan de comparant heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte tijdig tevoren te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte, na beperkte voorlezing, door de comparant en mij, notaris, ondertekend om