

Kenmerk: 2022.2344.01\LH\MBO\1

WIJZIGING SPLITSINGSREGLEMENT

LIJNBAANSGRACHT 343-349-351 EN FOKKE SIMONSZSTRAAT 44-70 TE AMSTERDAM

Heden, twaalf juli tweeduizend drieëntwintig, verscheen voor mij, mr. Marinde Boissevain, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam:

te dezen handelende in hoedanigheid van gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurders van de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 2103 AB Heemstede, Lentelaan 2) gevestigde vereniging met volledige rechtsbevoegdheid Vereniging van Eigenaren van het Flatgebouw Fokke Simonszstraat/Lijnbaansgracht te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 85572373;

Vereniging van Eigenaren van het Flatgebouw Fokke Simonszstraat/Lijnbaansgracht te Amsterdam, hierna te noemen: de 'vereniging'.

DE LEDEN/EIGENAARS VAN DE APPARTEMENTSRECHTEN

De vereniging heeft de navolgende leden, zijnde de eigenaars van de hierna onder D. vermelde appartementsrechten:

De comparante, handelend als vermeld, verklaarde:

A. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De Gerechtigden zijn op de hierna te omschrijven wijze tezamen en voor ongelijke delen gerechtigd tot de in appartementsrechten gesplitste gemeenschap, omvattende een het flatgebouw met aanbehoren - hierna te noemen het '**Gebouw**', plaatselijk bekend **Fokke Simonszstraat 44 tot en met 70 (even nummers) en de Lijnbaansgracht 343, 349, 350 en 351 te Amsterdam**, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, nummer 9546, groot dertien are vier centiare, welke gemeenschap is ontstaan door de hierna onder B. te noemen splitsing in appartementsrechten.

B. PLAATSGEVONDEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het Gebouw met bijbehorende grond werd gesplitst in appartementsrechten blijkens:

- de akte van splitsing in appartementsrechten op elf december negentienhonderd negenenvijftig verleden voor mr. mr. J.T. Janszoon, destijds notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam) op diezelfde dag in register 4, deel 3952, nummer 30, hierna te noemen: de '**Akte**';
- een akte van rectificatie op achtentwintig juni negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor mr. J.C.Y. Roze, destijds notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam) op diezelfde dag in register 4, deel 5534, nummer 61,
- een akte van ondersplitsing op vijf november negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor genoemde notaris Roze, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam) op negen november daarna in register 4, deel 5660, nummer 32;
- een akte van wijziging ondersplitsing op dertig december negentienhonderd vijfentachtig verleden voor een waarnemer van mr. H.B.H. Kraak, destijds notaris te Amsterdam, waarvan een afschrift is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds: overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam) op vijftien januari daarna in register 4, deel 8179, nummer 26.

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het Gebouw met de daarbij behorende grond zijn aan de Gerechtigden geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend.

D. BESTAANDE APPARTEMENTSRECHTEN EN EIGENAARS

Blijkens de hiervoor onder B. vermelde akten zijn in de splitsing thans veertig (40)

E. WIJZIGING SPLITSING

De Gerechtigen wensen een nieuw reglement van toepassing te verklaren.

Het bestuur van de vereniging heeft de onderhavige wijziging splitsing geagendeerd op de agenda voor vergadering van de vereniging, gehouden op twee maart tweeduizend drieëntwintig.

Blijkens deze notulen, heeft de vereniging met unanieme stemmen, derhalve met tenminste een meerderheid van meer dan vier/vijfde (4/5) van het totale aantal stemmen besloten de Akte partiel te wijzigen, terzake waarvan wordt verwezen naar de aan deze akte te hechten notulen van de vergadering.

Met betrekking tot dat besluit is geen vordering tot vernietiging ingesteld, zodat het besluit thans niet meer kan worden vernietigd op grond van het bepaalde in artikel 5:140b lid 1 van het Burgerlijk Wetboek.

Op grond van artikel 5:139, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur derhalve bevoegd haar medewerking te verlenen aan de onderhavige wijziging splitsing, tot welke wijziging het bestuur bij deze overgaat.

F. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het een wijziging van ondergeschikt belang betreft (slechts aanpassing van het reglement).

G. 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 - in verband met de aansluiting op voormelde akte van ondersplitsing - de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex.

Dit model-reglement is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor genoemde notaris Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op achttien januari

tweeduizend zes in register 4, deel 19399, nummer 166.

Op de tekst van het genoemde model-reglement 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:

- het appartementsrecht met index 1 voor een één/tweede (1/2) onverdeeld aandeel;
- het appartementsrecht met index 2 voor een één/tweede (1/2) onverdeeld aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de Akte.

Artikel 9

Aan lid 1 wordt toegevoegd:

"k. de sedum dakbedekking, welke zich bevindt boven het dak van de bedrijfsruimte."

Artikel 17

Lid 1 wordt vervangen door:

- "1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden uitsluitend gerekend, voor zover aanwezig:
- a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, exclusief afwerkklagen, het geraamte van het gebouw, waaronder de vloeren exclusief afwerklaag en de ondergrond en - voor zover aanwezig - de gemeenschappelijke schoorstenen en gemeenschappelijke ventilatiekanalen;
 - b. de (hoofd)leidingen en dergelijke voor gas, water, riolering, elektriciteit, telefoon en centrale antenne inrichting, voor zover deze niet onder het desbetreffende nutsbedrijf vallen of uitsluitend dienstbaar zijn aan één privé gedeelte."

Lid 2 komt te luiden als volgt:

- "2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend al die gedeelten en zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door - respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan - een privé gedeelte afzonderlijk; in ieder geval geldt:
- a. i) het gehele dak voor inclusief de dakconstructie, de waterkerende laag, eventueel aanwezige dakkoepels, dakopstanden en dakgoten (exclusief gemeenschappelijke schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen), voor zover direct gelegen boven de bedrijfsruimte op begane grond, alsmede de bijbehorende rookkanalen;
 - ii) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van uitsluitend de commerciële ruimten alsmede de eventuele luifels van de bedrijfsruimte;

iii) plafonds, overige afwerklagen en de bekleding van vloeren en wanden;
deze gedeelten maken deel uit van de privé gedeelten welke behoren tot het appartementsrecht met index 1;

- b. i) het dak, dakopbouwen (exclusief gemeenschappelijke schoorstenen, rook- en ventilatiekanalen), dakgoten en afvoeren, voor zover direct gelegen boven de woningen, alsmede de bijbehorende rookkanalen;
- ii) de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en loodslab) en de zich daarin bevindende kozijnen/puien, de ramen en het glas, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk van uitsluitend de woonruimten (inclusief de gevels waarachter de entree, het trappenhuis en de eventuele liftschachten zich bevinden);
- iii) plafonds, overige afwerklagen en de bekleding van vloeren en wanden;
- iv) de entree, trappenhuis en eventuele liftschachten van uitsluitend de woningen;
- v) de leidingschachten van uitsluitend de woningen;
- vi) de borstweringen, de balkonconstructies inclusief het bijbehorende hek-en traliwerk, alsmede de plafonds en de afwerklagen van de balkons, de bordessen, de galerijen, de terrassen/buitenruimten, de hallen en de gangen van uitsluitend de woningen;
- vii) De ruimten voor:
- de energievoorzieningen;
 - de machines voor de liften;
 - de vuilcontainers;
 - de hydrofoor; en
 - de overige collectieve voorzieningen,
- van uitsluitend de woningen;
- viii) De installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en de overige werken van:
- de liften; en
 - de hydrofoor,
 - huisbel-en deuropenerinstallatie;
- van uitsluitend de woningen;
- deze gedeelten maken deel uit van de privé gedeelten welke behoren tot het appartementsrecht met index 2."

Artikel 20

Aan lid 2 wordt de volgende zin toegevoegd:

"In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde mogen de eigenaar en/of gebruiker van het appartementsrecht met index 2 (woningen) het dak boven het appartementsrecht met index 1 (de bedrijfsruimte) niet betreden."

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 appartementsrecht met index 1: bedrijfsruimte en voor het appartementsrecht met index 2: woningen 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 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 Vereniging van Eigenaren van het Flatgebouw Fokke Simonszstraat/Lijnbaansgracht te Amsterdam.

Het gedeelte van de naam 'Vereniging van eigenaars' mag worden afgekort tot 'V.V.E.'.

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 appartementsrecht 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."

H. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Van de toestemming voor de onderhavige wijziging splitsing van de hiervoor onder E. vermelde hypotheekhouders blijkt de aan deze akte te hechten schriftelijke bevestigingen.

I. WOONPLAATS

De Gerechtigden kiezen voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan in de Openbare Registers, alsmede voor eventuele aangelegenheden betreffende overdrachtsbelasting, woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOT

De comparanten, wier identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van hun aan mij, notaris, getoonde legitimatiebewijzen, zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om veertien uur drieëndertig minuten

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hun daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparanten tevens gewezen op de gevolgen die voor de partijen bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna hebben de comparanten eenparig 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 comparanten en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening)

VOOR AFSCHRIFT:

Amsterdam, 13 juli 2023

mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris

w.g. mr. A.G. Hartman

Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:

Het bijgevoegde stuk is ingeschreven ten kantore van de
Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op
13-07-2023 om 09:28 in register Onroerende Zaken Hyp4 in
deel 86884 nummer 70.
De bewaarder.