

notaris.-----

B. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN.-----

Met betrekking tot het gebouw zijn aan de vennootschap geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst bekend. -----

C. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN.-
SPLITSINGSTEKENING.-----

De comparant 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 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 te Amsterdam heeft op twintig oktober tweeduizend vijf een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw 7798-A.-----

D. SPLITSINGSVERGUNNING.-----

De vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist.-----

E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN.-----

Het gebouw zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:-----

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkel gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk

bekend als Spuistraat 98 H te 1012 TZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7798-A appartementsindex 1;-----

2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, gelegen op de eerste verdieping en de woning, gelegen op de tweede verdieping en een berging, gelegen op de zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend als Spuistraat 98-I en 98-II te 1012 TZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7798-A appartementsindex 2;-----

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan genoemde comparant. -----

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

De comparant :-----

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;---
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;-----
- richt hierbij een vereniging van eigenaars 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 model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende annex 1. Dit model-reglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een waarnemer van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in register 4 ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in deel 10777, nummer 49.-----
Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:-----

Artikel 2.

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

voor het appartementsrecht met indexnummer 1: eenenvijftig/eenhonderd tweeënzeventigste (51/172e) gedeelte;

voor het appartementsrecht met indexnummer 2: eenhonderd eenentwintig/eenhonderd tweeënzeventigste (121/172e) gedeelte;

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in vloeroppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde gedeelten, blijkens een berekening die aan deze akte wordt gehecht.

Toegevoegd wordt een extra lid:

"5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van het gemeenschappelijk trappenhuis uitsluitend komen ten laste van de eigenaars die daarvan gebruik maken."

De eigenaar/gebruiker van het appartementsrecht met de indexnummer 2 is verplicht voormeld trappenhuis te voorzien en voorzien te houden van een zachte vloerbedekking.

Artikel 3.

Punt h van dit artikel (verwarmingskosten) komt te vervallen, evenals elke verwijzing naar dit punt.

Artikel 4.

De derde zin van lid 1 van dit artikel wordt vervangen door:

"Onder de lasten wordt voorts begrepen een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van het in artikel 32 lid 1 bedoelde reservefonds."

Artikel 6.

Het daarin vermelde bedrag van tien gulden (f 10,00) wordt gewijzigd in tien euro (€ 10,00).

Artikel 8.

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in eenduizend honderd vierendertig euro

en vijfenveertig cent (€ 1.134,45).-----

Artikel 9.-----

In lid 1 onder a vervallen de woorden:-----

"de balkonconstructies".-----

In lid 1 onder b vervallen de woorden:-----

"centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé-gedeelten) en voor".-----

Aan lid 1 onder b wordt toegevoegd:-----

"de centrale verwarmingsketel".-----

Artikel 11.-----

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:-----

"Uit het oogpunt van veiligheid zal het niet zijn toegestaan om op enigerlei wijze de gemeenschappelijke ruimten alsmede vluchtwegen door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels te blokkeren (fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken daaronder begrepen)."

Artikel 13.-----

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:-----

"Wind en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar/gebruiker is gehouden de zonwering behoorlijk te onderhouden."

Artikel 17.-----

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:-----

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

Deze is voor het appartementsrecht met indexnummer 1: bedrijfsruimte en voor het appartementsrecht met indexnummer 2: woningen.-----

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

In de privé-gedeelten mogen geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.-----

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek 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.-----

Voorts worden aan artikel 17 twee leden toegevoegd, luidende:-----

"8. Het is niet toegestaan aan de gevels van het gebouw schotel-antennes te plaatsen.-----

Artikel 18.-----

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:-----

"alsmede de bijbehorende individuele verwarmings- en/of warmwaterinstallatie en het onderhoud en de vernieuwing daarvan".-

Artikel 28.-----

In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".-----

Artikel 30.-----

Lid 2 wordt vervangen door:-----

"2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars gebouw "Spuistraat 98 te Amsterdam".-----

De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden."-----

Artikel 32.-----

De eerste twee zinnen van lid 1 van dit artikel vervallen en worden vervangen door: "De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten." -----

Lid 4 wordt gewijzigd in:-----

"4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende

(onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."---

Artikel 33.-----

Het eerste lid wordt vervangen door:-----

"De vergaderingen van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats."-

Artikel 34.-----

Lid 2 wordt vervangen door:-----

"Het maximum aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt drie.-----

De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 brengt één (1) stem en de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 brengt twee (2) stemmen uit."-----

Artikel 37a.-----

Tussen de artikelen 37 en 38 van het model-reglement wordt ingevoegd een artikel 37a luidende:-----

"Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 2 is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de vereniging is. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de Kantonrechter te Amsterdam op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.-----

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 eigenaren, ieder voor een gelijk deel.-----

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

Artikel 45.-----

De tekst van dit artikel wordt voorafgegaan door het cijfer "1" en daaraan worden de volgende leden toegevoegd:-----

"2. In afwijking van het vorenstaande zal het eerste bestuur worden benoemd bij de akte en zal de eerste voorzitter worden benoemd in de eerste vergadering.-----

3. 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.-----

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

DOORHALING HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN -----
EN/OF BESLAGEN. -----
VOLMACHT. -----

Partijen geven volmacht aan ieder van de medewerkers van het kantoor van mr. C. Constandse - met de macht van substitutie - om zonodig namens hen de afstand van hypotheekrechten en/of beslagen aan te nemen, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de volmachtgevers mochten zijn ingeschreven op het gebouw en voorts terzake alles meer te doen wat ten deze nodig mocht zijn. -----

TOESTEMMING.-----

Blijkende van de toestemming van de hypotheekhouder voor de onderhavige splitsing uit een aan deze akte gehecht schrijven.-----

DOMICILIE -----

Ter uitvoering dezer wordt domicilie gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuutakte. -----

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

De comparanten verklaarden 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 veertien uur vijf minuten-----

(14.05 uur).-----

Onmiddellijk na beperkte voorlezing is de akte ondertekend door de comparanten en mij, notaris,-----

Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT

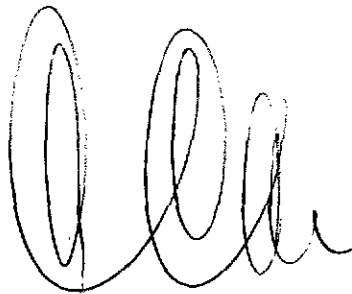
w.g. C. Constandse

Ondergetekende, mr. Constant Constandse, notaris te Amsterdam, verklaart, conform het bepaalde in artikel 33 van de Huisvestingswet, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. C. Constandse

Ondergetekende, mr. Constant Constandse, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

Amsterdam, 7 december 2005.

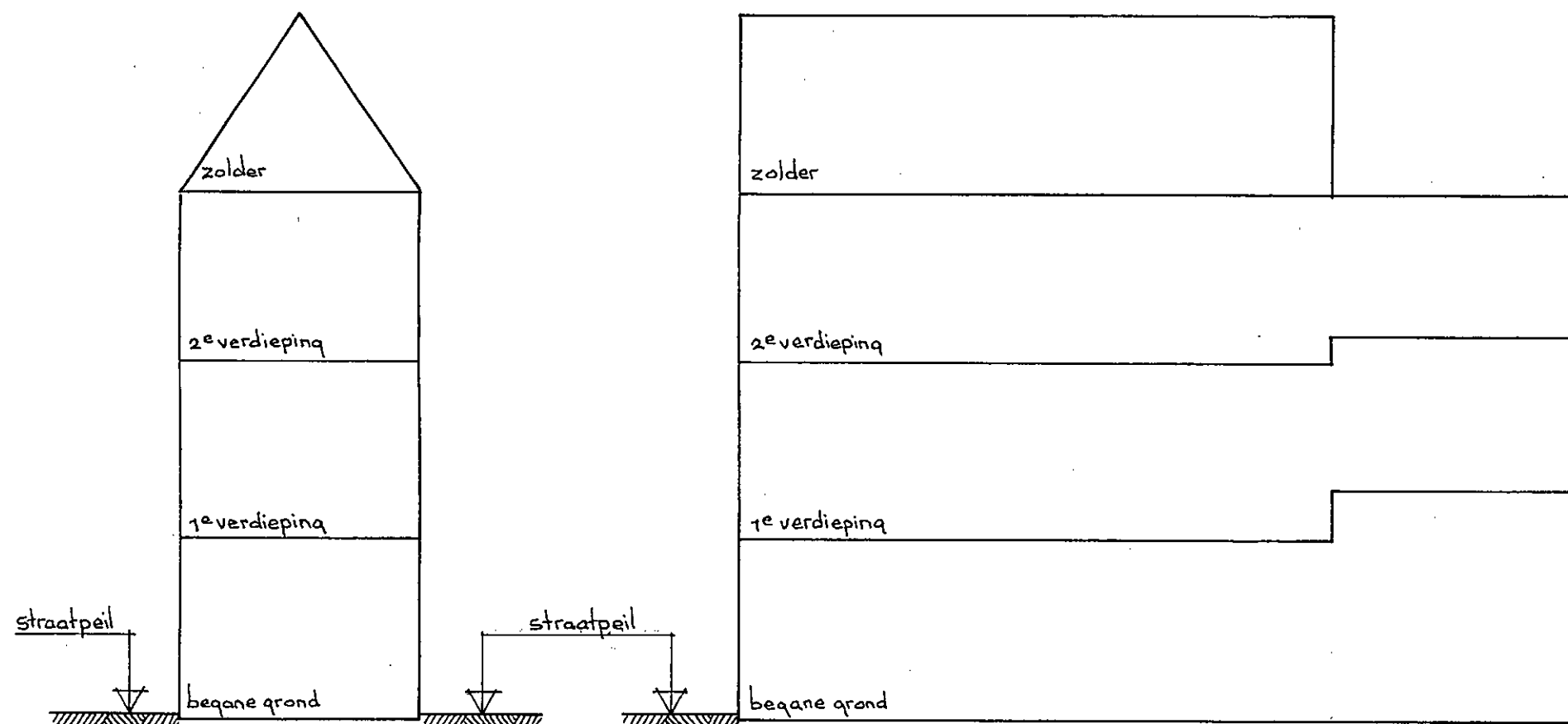
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final flourish.

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 08-12-2005 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19364 nummer 121.

Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:
20051208000049.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.



Dwarsdoorsnede 1:100

Lengtedoorsnede 1:100

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel :

Gemeente : Amsterdam

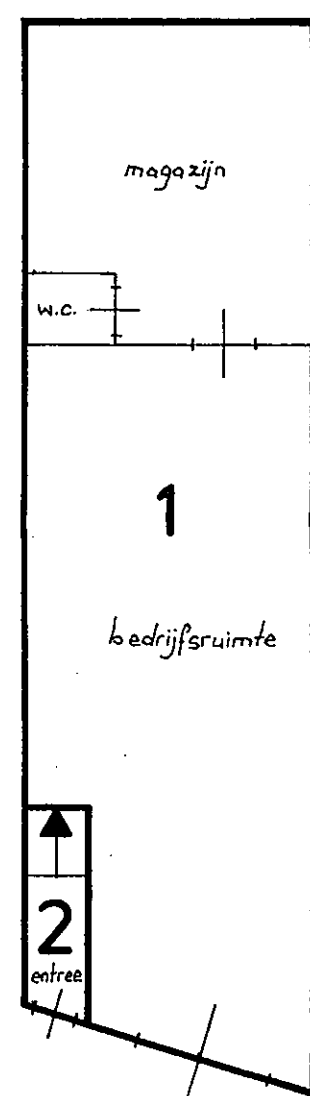
Sectie : F4

Nº : 1238

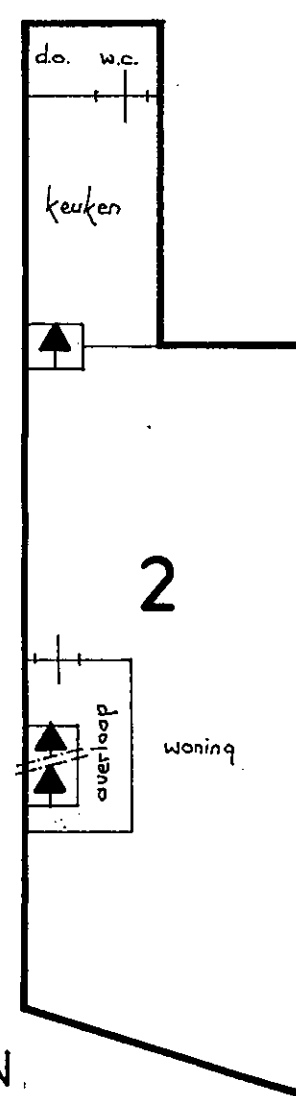
d.d.: 18-10-2005

Mr. C. Constandse &
Mr. Th.P. Selstra
Notarissen
Honthorststraat 30
1071 DG Amsterdam
tel. 6761556 fax 6739106

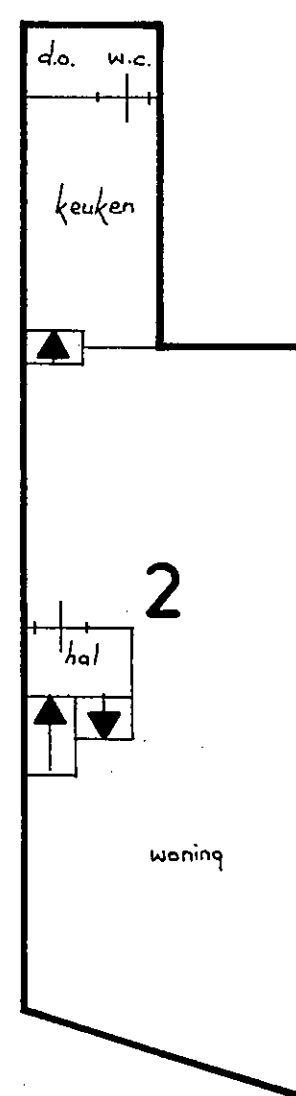
de Notaris: W.g. C. Constandse



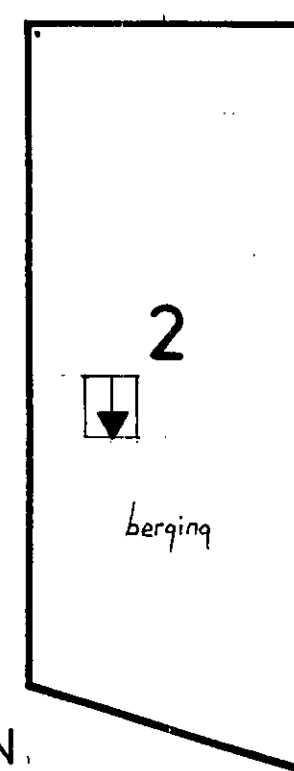
Begane grond 1:100



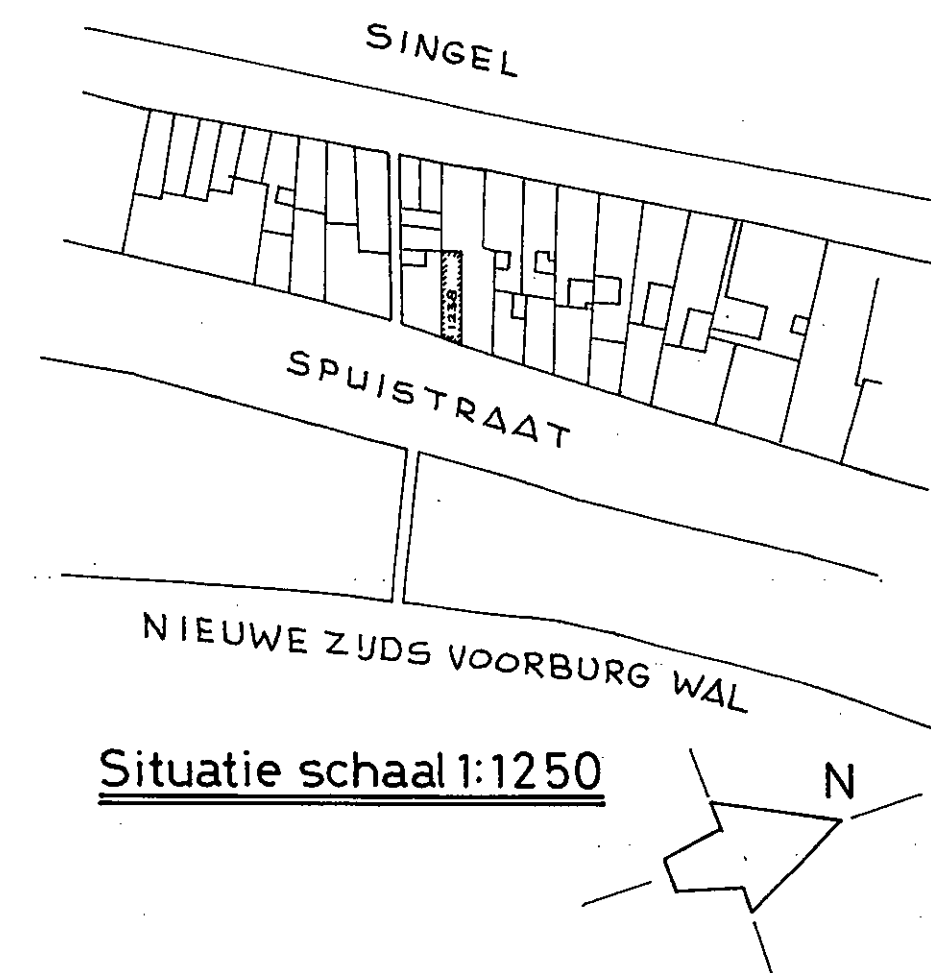
1e Verdieping 1:100



2e Verdieping 1:100



Zolder 1:100



Situatie schaal 1:1250

Gemeente: Amsterdam Sectie:F Nr(s): 1238

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: 7798 A

d.d. 20-10-2005

De bewaarder voornoemd

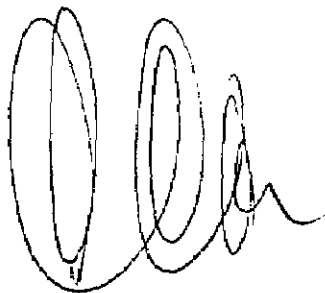
w.g. Mr. W. Louwman

VOOR AFSCHRIFT

w.g. C. Constandse

Ondergetekende, mr. Constant Constandse, notaris te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

Amsterdam, 7 december 2005

A handwritten signature in black ink, consisting of several large, overlapping loops followed by a short horizontal stroke at the end.

Bijlage 20051206-000049

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 19364 nummer 121
te Amsterdam