

VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN EN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
MIDDENWEG 20 TE AMSTERDAM

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Hugo Henrik Harleman, notaris gevestigd te Amsterdam:

@

te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde - blijkens drie (3) notariële akten van volmacht respectievelijk verleden op tweeëntwintig juni tweeduizend achttien voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, op drieëntwintig november tweeduizend zestien voor mij, notaris en op vijfentwintig november tweeduizend zestien voor een waarnemer van mij, notaris - van:

- a. de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1071 KN Amsterdam, Jacob Obrechtstraat 62 2) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Fortaleza Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33192997, hierna te noemen: '**Fortaleza**';
- b. de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1016 TL Amsterdam, Marnixstraat 234) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Estrada Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51470667, hierna te noemen: '**Estrada**';
- c. de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1077 SP Amsterdam, Stadionweg 82, postadres: 1090 GG Amsterdam, Postbus 94267) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Nobillon Vastgoed B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 51323893, hierna te noemen: '**Nobillon**',
Fortaleza, Estrada en Nobillon hierna te noemen: de '**gerechtigde**'.

De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

A. VESTIGING ERFDIENSTBAARHEDEN

De gerechtigde is eigenaar van:

- het achter na te noemen gebouw gelegen zes percelen grond, bestemd om te

worden bebouwd met zes (6) atelieruimten, plaatselijk bekend **Middenweg 20-R tot en met 20-W te Amsterdam, kadastraal bekend Watergraafsmeer, sectie A, nummers @, @, @, @, @ en @**, (afkomstig van het vervallen kadastrale perceel met nummer 4788), elk perceel afzonderlijk te noemen: het "**atelier**" en hierna tezamen te noemen: de "**ateliers**".

De ateliers werden op gelijke wijze verkregen als hierna onder B. vermeld.

- Na te noemen kadastraal perceel met nummer @, hierna te noemen: het "**Gebouw Middenweg 20**";
- de achter de gebouwen Wakkerstraat 8 en 10 te Amsterdam gelegen percelen grond, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummers @ en @, hierna tezamen te noemen: de "**percelen achter Wakkerstraat 8 en 10**".
de percelen achter Wakkerstraat 8 en 10 werden op gelijke wijze verkregen als hierna onder B. vermeld.

Onder de opschortende voorwaarde dat de ateliers, het gebouw Middenweg 20 en de percelen achter Wakkerstraat 8 en 10 niet meer in één hand zijn, worden te dezen de navolgende erfdienstbaarheden gevestigd:

1. ten laste van het Gebouw Middenweg 20 en ten behoeve van de ateliers de bevoegdheid van de eigenaars en gebruikers van de ateliers om via het gebouw aan de Middenweg 20, op de aldaar ter plaatse aangegeven wijze, vanuit de ateliers over het aldaar nog aan te leggen voetpad te voet met eventueel een aan de hand mee te voeren kinderwagen of fiets (derhalve niet een scooter, brommer of scootmobiel), te komen van en te gaan via de gang van het Gebouw Middenweg 20 naar de openbare weg, zijnde de Middenweg te Amsterdam;
2. ten laste van het Gebouw Middenweg 20 en ten behoeve van ateliers de bevoegdheid voor de ateliers om mede gebruik te maken van de fietsenstalling, welke zich bevindt aan de achterzijde van het souterrain van het Gebouw Middenweg 20 te Amsterdam.
De eigenaars en gebruikers van de ateliers mogen per atelier één (1) fiets plaatsen in de fietsenstalling op de aldaar aangegeven interne locatie.
3. ten laste van het Gebouw Middenweg 20 en ten behoeve van percelen achter Wakkerstraat 8 en 10 de bevoegdheid van de eigenaars en gebruikers van de

percelen achter Wakkerstraat 8 en 10, op de aldaar ter plaatse aangegeven wijze, vanuit de percelen achter Wakkerstraat 8 en 10 over het aldaar nog aan te leggen voetpad te voet met eventueel een aan de hand mee te voeren kinderwagen of fiets (derhalve niet een scooter, brommer of scootmobiel), via het Gebouw Middenweg 20 te Amsterdam te komen van en te gaan naar de openbare weg, zijnde de Middenweg te Amsterdam.

Deze erfdienstbaarheid komt te vervallen indien en zodra de eigenaars van de woningen aan de Wakkerstraat 8 en/of 10 te Amsterdam tevens (on)middellijk eigenaar zijn van een van de percelen achter Wakkerstraat 8 en 10, aangezien het niet de intentie is om de woningen aan de Wakkerstraat 8 en 10 van een achterom/achteruitgang te voorzien.

4. ten laste van het Gebouw Middenweg 20 en ten behoeve van de ateliers de restrictie dat de tot het Gebouw Middenweg 20 behorende binnentuin niet door meer dan tien (10) personen tegelijkertijd mag worden gebruikt, niet vroeger dan 10:00 uur in de ochtend en niet later dan 21:00 uur in de avond en er mag geen muziek worden gedraaid (speakers) danwel muziek worden voortgebracht.

De toegang (waaronder begrepen de entree van het gebouw en de daarachter gelegen hal) alsmede voormeld voetpad en de fietsenstalling worden door de eigenaar van het Gebouw Middenweg 20 onderhouden.

De eigenaars en gebruikers van de twaalf (12) woningen behorende tot het gebouw Middenweg 20 en de zes (6) ateliers dienen een bijdrage aan het onderhoud van de fietsenstalling, de gang van het Gebouw Middenweg 20 (gerekend vanaf de voordeur aan de Middenweg tot de achteruitgang aan de tuinzijde) en het voetpad te betalen elk groot één/achttiende (1/18) aandeel.

Ten aanzien van genoemde erfdienstbaarheden geldt dat dat deze op de voor alle overige eigenaars en gebruikers op de minst bezwarende wijze dienen te worden uitgeoefend.

B. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

De gerechtigde is eigenaar van een perceel grond, bestemd om te worden bebouwd met een gebouw - hierna te noemen: het "gebouw"- , omvattende een bedrijfs-/winkel-/horecaruimte op de begane grond alsmede twaalf (12) bovenwoningen en een fietsenberging, plaatselijk bekend **Middenweg 20-A tot en met 20-H, 20-K tot en met N**

en 20-P te 1097 BM Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummer @, groot @, (afkomstig van de vervallen kadastrale percelen met nummers 4785 en 4788).

C. VERKRIJGING EN BEZWARING

Nobillon Beheer B.V., Estrada Vastgoedbeheer B.V. en Aannemersbedrijf M.J. Bos Utrecht N.V. verkreeg de eigendom van zich destijds op de grond bevindende gebouw en de daarbij behorende grond - ieder voor een één/derde (1/3) onverdeeld aandeel - door de inschrijving in voormelde Openbare Registers (destijds: te Amsterdam) op tweeëntwintig mei tweeduizend twee in register 4, deel 18171, nummer 27, van het afschrift van een akte van veiling verleden op vijftien april tweeduizend twee, een proces verbaal van toewijzing verleden op vijftien april tweeduizend twee, en een akte van kwijting verleden op tweeëntwintig mei tweeduizend twee, welke akten zijn verleden voor jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude, destijds notaris te Amsterdam.

Blijkens een verklaring van wijziging tenaamstelling registergoederen op drieëntwintig december tweeduizend dertien opgemaakt door mr. D.P. Kasper, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in voormelde Openbare Registers op diezelfde dag in register 4, deel 63738, nummer 82, is op zestien december tweeduizend dertien voor genoemde notaris Kasper een akte van fusie verleden waarbij Fortaleza het gehele vermogen van Aannemersbedrijf M.J. Bos Utrecht N.V., voornoemd, onder algemene titel heeft verkregen.

Blijkens een akte van koop-/levering op vijfentwintig november tweeduizend zestien verleden voor een waarnemer van genoemde notaris Harleman, hebben Nobillon Beheer B.V. en Estrada Vastgoedbeheer B.V. hun respectievelijke één/derde (1/3) onverdeelde aandelen overgedragen aan Nobillon respectievelijk Estrada.

Het gebouw met bijbehorende grond is niet bezwaard met een recht van hypotheek danwel met beslag.

D. BEKENDE LASTEN EN BEPERKINGEN

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de geen bijzondere lasten en beperkingen van civielrechtelijke aard bekend, behoudens de hiervoor in deze akte vermelde.

E. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN. SPLITSINGSTEKENING

De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:107 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit één (1) blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 13 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 hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in elektronische vorm in bewaring genomen op @ onder depotnummer @ blijktens een aan deze akte gehechte verklaring.

Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: @-A.

F. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien het nieuwbouw betreft en het gebouw derhalve tot stand komt na het jaar 1940, zoals omschreven in het Splitsingsreglement Notariaat 2018.

G. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw met de daarbij behorende grond zal worden gesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkel-/horecaruimte gelegen in het souterrain, op de begane grond en op de entresol van het gebouw, met achtergelegen plat dak ter hoogte van de entresolverdieping, plaatselijk bekend **Middenweg 20-P te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping aan de

- achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-A te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-B te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 3;
 4. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, met balkon, plaatselijk bekend **Middenweg 20-C te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 4;
 5. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-D te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 5;
 6. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-E te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 6;
 7. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, met balkon, plaatselijk bekend **Middenweg 20-F te 1097 BM Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 7;
 8. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-G te 1097 BM**

Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 8;

9. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-H te 1097 BM**

Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 9;

10. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, met balkon, plaatselijk bekend **Middenweg 20-K te 1097**

BM Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 10;

11. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-L te 1097 BM**

Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 11;

12. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Middenweg 20-M te 1097 BM**

Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 12;

13. het appartementsrecht, na het gereedkomen van de bebouwing, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, met balkon, plaatselijk bekend **Middenweg 20-N te 1097**

BM Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding @-A, appartementsindex 13;

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

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

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek 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 op verzoek van de gerechtigde van toepassing verklaard 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 mr. A.G. Hartman, notaris gevestigd te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven in voormelde Openbare Registers (destijds te Amsterdam) op achttien januari daarna 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:

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor een driehonderdeenenzestig/achthonderd vijfenzeventigste (361/875) aandeel;
- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2, 5 en 8 ieder voor een tweeënveertig/achthonderd vijfenzeventigste (42/875) aandeel;
- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 6 en 9 ieder voor een zesenviertig/achthonderd vijfenzeventigste (46/875) aandeel;
- de eigenaars van de appartementsrechten met indices 3, 4, 7, 10 en 12 ieder voor een vijfenveertig/achthonderd vijfenzeventigste (45/875);
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 voor een achtentwintig/achthonderd vijfenzeventigste (28/875) aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 13 voor een drieënveertig/achthonderd vijfenzeventigste (43/875) aandeel.

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld aan de hand van de verhouding in oppervlakte van de voor uitsluitend gebruik bestemde inpandige gedeelten gebruiksoppervlakte, blijkens een overzicht dat aan deze akte wordt gehecht.

Toegevoegd worden twee leden:

“5. In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen:

- a. de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van (het gedeelte van) de gevel inclusief pui en kozijnen alsmede het hang- en sluitwerk aan de kozijnen en deur waarachter het appartementsrecht met index 1 zich bevindt, voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 1;
- b. de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de gevel inclusief balkons, raamkozijnen met glas, het deurkozijn met de deur, alsmede het hang- en sluitwerk aan kozijnen en deur, waarachter de entree op de begane grond en de woningen op de eerste tot en met de vierde verdieping zich bevinden, voor rekening van de eigenaars met de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13, ieder voor een gelijk deel;
- c. de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de fietsenberging in het souterrain van het gebouw alsmede de achter het gebouw gelegen binnentuin voor rekening van de eigenaars met de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13, ieder voor een gelijk deel;
- d. de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van de entree en het daarachter gelegen trappenhuis met lift, inclusief de bekleding, stroomverbruik en verlichting daarvan, alsmede het systeem voor de deuropener, welk entree toegang geeft tot de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13, ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13, ieder voor een gelijk deel;
- e. de kosten van buitenschilderwerk van de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas en de deuren welke zich in de buitengevel bevinden, waarachter de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13 zich bevinden, ten laste van de eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13, ieder voor een gelijk deel;

- f. de kosten van buitenschilderwerk van de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen met glas en de deuren welke zich in de buitengevel bevinden, waarachter het appartementsrecht met 1 zich bevindt, ten laste van de eigenaar van dit appartementsrecht;
 - g. de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing van het platte dak aan de achterzijde, waaronder het appartementsrecht met 1 zich bevindt, ten laste van de eigenaar van dit appartementsrecht;
 - h. de schulden en kosten verbonden aan onderhoud, herstel en vernieuwing van het bovengelegen dak, inclusief dakconstructie, zinkwerk en waterkerende laag en de zich daaraan bevindende goten voor hemelwaterafvoer, voor rekening van de eigenaars met de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13, ieder voor een gelijk deel.
6. Iedere eigenaar zal geheel zelfstandig aansprakelijk zijn de kosten van onderhoud en vernieuwing van alle installaties, leidingen en rioleringen welke uitsluitend ten dienste strekken van de privé gedeelten van een bepaald appartementsrecht, ook al bevinden deze zaken zich in de gemeenschappelijke gedeelten of in privé gedeelten welke behoren tot het andere appartementsrecht.”

Artikel 20

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

"Het is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 niet toegestaan om de fietsenberging, welke zich bevindt in het souterrain, alsmede de achter het gebouw gelegen gemeenschappelijke binnentuin te gebruiken. Overeenkomstig het bepaalde eerder in dit artikel en het bepaalde in artikel 8 lid 5 sub c. draagt deze eigenaar dan ook niet bij in de kosten van herstel, onderhoud en vernieuwing van deze fietsenstalling respectievelijk binnentuin.

De binnentuin mag ter beperking van eventuele overlast slechts door maximaal tien (10) personen tegelijkertijd worden gebruikt en uitsluitend tussen 10:00 uur in de ochtend en 21:00 uur in de avond. Tevens mag er geen muziek worden gedraaid (speakers) danwel muziek worden voortgebracht/gemaakt.

De eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13 kunnen nadere regels omtrent het gebruik van genoemde gemeenschappelijke fietsenstalling en

binnentuin vastleggen in een huishoudelijk reglement."

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 bedrijfs-/winkelruimte, 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 woningen en deze geen licht naar boven uitstralen."

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

- "a. In afwijking van het hiervoor in dit artikel bepaalde is de eigenaars van het appartementsrecht met index 1 bevoegd tot het zonder toestemming van de vergadering voor eigen rekening en risico aanbrengen, hebben en houden van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, lichtbakken, luifels en dergelijke aan de buitengevels van de gevels die behoren tot de privé gedeelten van zijn appartementsrecht;
een eventuele precarioheffing is voor rekening van deze eigenaar van genoemd appartementsrecht.
- b. De onder a. bedoelde naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen, spandoeken, lichtbakken, luifels en dergelijke, mogen geen onredelijke hinder toebrengen aan het woongenot van de bewoners van de woningen;
- c. De eigenaar/gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 zal nimmer een vergoeding verschuldigd zijn aan de andere eigenaars/gebruikers van het gebouw of aan een andere direct belanghebbende voor de uitoefening van de onder a. en b. bedoelde rechten."

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 1 - mits na verkregen gemeentelijke vergunning/toestemming, indien vereist - bevoegd, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering en/of het bestuur, op het platte dak aan de achterzijde ter hoogte van de entresol een airconditioninginstallatie, danwel andere installatie ten behoeve van ventilatie en/of

koeling en/of verwarming van dit privégedeelte, aan te leggen, te hebben en te houden. Ten aanzien van bedoelde bevoegdheid geldt dat de kosten voor het aanleggen, hebben en (onder)houden van bedoelde voorzieningen, alsmede een eventuele verhoging van de verzekeringspremie voor het gebouw, alsdan geheel voor rekening zijn voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.

Schade aan dit platte dak - inclusief dakbedekking en dakconstructie - wegens het aanbrengen, hebben, (onder)houden en gebruiken van bedoelde voorzieningen, is eveneens voor rekening voor de eigenaar van het appartementsrecht met index 1.

Terzake bedoelde voorzieningen geldt voorts op analoge wijze 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 is de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 gerechtigd zonder voorafgaande toestemming van de vergadering en/of het bestuur zijn privé gedeelte inclusief aangrenzende gevel naar eigen inzicht aan te passen naar de eisen des tijds, zulks ter beoordeling deze 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 het op de begane grond gelegen privé-gedeelte: bedrijfs-/winkel-/horecaruimte, danwel iedere andere van overheidswege toegestane bestemming en voor elk der overige privé-gedeelten: woning voor privédoeleinden.

De fietsenstalling is uitsluitend bestemd voor het plaatsen van fietsen.

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 met indices 2 tot en met 13 activiteiten op het gebied van het pensionbedrijf uit te oefenen.

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten met indices 2 tot en met 13 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."

Toegevoegd worden twee leden:

- "4. De eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13 dienen te gedogen dat uitsluitend in geval van nood, de eigenaar en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 de centrale hal/entree en deur als vluchtweg gebruiken om te gaan naar de openbare weg.
5. De eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13 dienen te gedogen dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 het bovenste dak gebruikt voor het plaatsen van (rookgas)afvoeren, airconditionings-/koel-/verwarmingsinstallaties danwel andere installaties en apparatuur ten behoeve van diens bedrijfsvoering, alsmede dat de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 het dak gebruikt voor het hebben en (onder)houden van diens zonnepanelen. De eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13 dienen de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 te alle tijde toegang te verschaffen tot het dak voor inspectie, onderhoud en vervanging van de genoemde installaties. De eigendom van genoemde installaties en zonnepanelen behoort toe aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 en de overige appartementsrechten hebben derhalve ook geen recht op de door de zonnepanelen gegenereerde elektriciteit.

De eigenaars van de appartementsrechten met indices 2 tot en met 13 komt geen vergoeding toe in verband met vorenstaande.

Artikel 42

Lid 2 wordt vervangen door:

- "2. De vereniging is genaamd: Vereniging van eigenaars Biotheater aan de Middenweg 20 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 achthonderdvijfenzeventig (875).

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 8 onder lid 1 vermelde breuken."

Toegevoegd wordt een lid 5:

"5. Indien besloten wordt met betrekking tot een voorstel dat slechts betrekking heeft op het appartementsrecht met index 1 respectievelijk de appartementsrechten 2 tot en met 13, kan een besluit genomen worden door de eigenaars van het/de betreffende appartementsrecht(en)."

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."

I. BENOEMING EERSTE BESTUURDER

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, wordt bij deze:

- de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1081 GC Amsterdam, Assumburg 2, postadres: 1070 AJ Amsterdam, Postbus 75389) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Delair Vastgoed Beheer B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54610613 tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars benoemd;
- onherroepelijk voor een periode tot vijf (5) jaar na heden de statutair te Amsterdam (feitelijk adres: 1081 GC Amsterdam, Assumburg 2, postadres: 1070 AJ Amsterdam, Postbus 75389) gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Delair Vastgoed Beheer B.V.**, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 54610613 tot administrateur van voormelde vereniging van eigenaars benoemd.

SLOT

De comparante, wier 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

Ik, notaris, heb de comparante mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb haar daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparante tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij(en) bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparante 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 comparante en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.