

MODEL AKTE VAN WIJZIGING SPLITSING

(MET TOELICHTING)

Heden, *, verscheen voor mij, *, notaris te *:

Hier worden de comparanten vermeld, zijnde de eigenaars van alle appartementsrechten het gebouw. Gegevens dienen vermeld te worden conform de vereisten uit de Wet Basisregistraties Adressen en Gebouwen ('BAG')

***[gegevens eigenaars]**

hierna tezamen noemen: **de 'gerechtigden'**.

De comparanten, handelend als vermeld, verklaarden:

A. HET GEBOUW

Hieronder wordt het gesplitste gebouw met bijbehorende grond omschreven. In verband met het bepaalde in artikel 5:111, sub a, van het BW dient de plaatselijke ligging van het gebouw - of in geval van (bouw)grond: van de grond - vermeld te worden. Het gebouw met bijbehorende grond vormt de 'gemeenschap' waaruit de appartementsrechten zijn geformeerd. Adresgegevens dienen bij voorkeur BAG-conform te worden vermeld.

De gerechtigden zijn gerechtigd tot de gemeenschap, omvattende een gebouw - hierna te noemen: het '**gebouw**' - met bijbehorende grond, plaatselijk bekend *** te ***, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente *, sectie *, nummer *, groot *, welke gemeenschap is ontstaan door de hierna onder B. te noemen splitsing in appartementsrechten.

B. PLAATSGEVONDEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Verwezen wordt naar de akte waarbij de gemeenschap in appartementsrechten werd gesplitst, alsmede eventuele eerdere wijzigingen van de splitsing in appartementsrechten.

Het gebouw met de daarbij bijbehorende grond werd gesplitst in appartementsrechten blijkens een akte op * verleden voor *, notaris gevestigd te *, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds: te *) op * in register 4, deel *, nummer *.

C. BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN

In dit artikel dienen eventuele met betrekking tot het gebouw en/of de grond bekende bijzondere lasten en beperkingen te worden vermeld, zoals bijvoorbeeld erfdiensbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, et cetera.

Met betrekking tot het gebouw en de daarbij behorende grond zijn aan de gerechtigde de volgende lasten en beperkingen bekend: ***[citeren, indien van toepassing]**

D. BESTAANDE APPARTEMENTSRECHTEN EN EIGENAARS

Blijkens de onder B. vermelde akte van splitsing in appartementsrechten - die hierna wordt aangeduid met: de '**Akte**' - zijn in de splitsing thans ***[aantal vermelden]**

appartementenrechten betrokken, welke *elk recht geven op het uitsluitend gebruik van *, plaatselijk bekend *, te *, kadastraal bekend gemeente *, sectie *, complexaanduiding *-A, appartementenindices * tot en met *.

- ***[eigenaar vermelden]** is eigenaar van het appartementenrecht met index * **[appartementenindex vermelden]**;
- *Et cetera.*

E. VOORAFGAANDE VERKRIJGING/HYPOTHECAIRE BELASTING

De gerechtigden verkregen de eigendom van de onder D. vermelde appartementenrechten als volgt:

- ***[eigenaar vermelden]**, voor wat betreft het appartementenrecht met index *, door de inschrijving in voormelde Openbare Registers op * in register 4, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van levering op * verleden voor *, notaris gevestigd te *. Gemeld appartementenrecht is belast met een recht van hypotheek ten behoeve van *, blijkt de inschrijving in genoemde Openbare Registers op * in register 3, deel *, nummer *, van een afschrift van een akte van hypotheek op * verleden voor *, notaris gevestigd te *.

Indien de appartementenindex wijzigt kan tevens vermeld worden op welke nieuwe appartementenindex de hypotheek na de wijziging komt te rusten.

- *Et cetera*

De onder D. vermelde appartementenrechten zijn niet bezwaard met beslag.

F. WIJZIGING SPLITSING

Indien enkel het splitsingsreglement wijzigt, dan behoeft geen splitsingstekening te worden aangehecht. Indien de contouren van één of meerdere appartementenrechten wijzigen, dan is volgens artikel 5:109, lid 2, BW een splitsingstekening verplicht.

De gewijzigde splitsingstekening dient aan diverse (wettelijke en kadastrale) vereisten te voldoen. De kadastrale vereisten zijn vindbaar op www.vverecht.nl.

De splitsingstekening dient vooraf door het Kadaster te worden goedgekeurd. Bij de goedkeuring geeft het Kadaster een 'complexaanduiding' af, zijnde de kadastrale aanduiding van de in de splitsing te betrekken gemeenschap. De splitsingstekening kan zowel op papier als in digitale vorm worden ingediend bij het Kadaster. Deze modelakte gaat ervan uit dat de tekening digitaal ter goedkeuring is ingediend bij het Kadaster, waarna het Kadaster aan de splitsingstekening een depotnummer heeft toegekend.

De gerechtigden wensen, in verband met ***[reden wijziging, bijvoorbeeld een gewijzigde indeling van het gebouw]**, het in de akte opgenomen reglement van de Akte, de daarin opgegeven omschrijving van de appartementenrechten *en de daaraan gehechte tekening te wijzigen. Aan deze akte is daartoe een uit ***[aantal vermelden]** blad(en) bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht, waarop met de cijfers * tot en met * **[appartementenindices vermelden]** de gedeelten van het gebouw met toebehoren welke

bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt zijn aangegeven.
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 *[kadastraal depotnummer vermelden] blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring blijft de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met onder- en bijbehorende grond: *-A.

G. SPLITSINGSVERGUNNING

Afhankelijk van (gemeentelijke) regelgeving - doorgaans vervat in of gebaseerd op de van toepassing zijnde huisvestingsverordening - kan een splitsingsvergunning vereist zijn. Het is van belang om tijdig na te gaan of een dergelijke splitsingsvergunning vereist is. In diverse gemeenten is de aanvraag een langdurig traject. Een notaris kan hierover adviseren.

***[indien een splitsingsvergunning vereist is:]**

De voor de splitsing benodigde, inmiddels onherroepelijk geworden vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is aan deze akte gehecht.

***[indien geen splitsingsvergunning vereist is:]**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist, aangezien *[reden vermelden].

H. WIJZIGING BESTAANDE SPLITSING EN NIEUWE OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Hieronder worden alle appartementsrechten omschreven, al dan niet gewijzigd. Artikel 5:111, onder b, bepaalt dat de onderscheiden gedeelten van het gebouw nauwkeurig omschreven dienen te worden. Zie voor de exacte vereisten artikel 5:111, sub b, van het BW.

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, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de *bedrijfsruimte/*woning gelegen op de * van het gebouw, plaatselijk bekend * te * kadastraal bekend gemeente * sectie * complexaanduiding *-A, appartementsindex * (*-oud);
2. *Et cetera.*

I. NIEUW SPLITSINGSREGLEMENT

In dit artikel wordt de meest recente versie van het 'modelreglement bij splitsing in appartementsrechten' op de gewijzigde splitsing van toepassing verklaard (deze akte is gebaseerd op modelreglement 2006). De mogelijkheid daartoe staat vermeld in artikel 5:111, sub d, van het Burgerlijk Wetboek. Het modelreglement wordt periodiek herzien en biedt een algemeen bekende standaard voor splitsingen in appartementsrechten, waarmee aan de

meeste wettelijke vereisten wordt voldaan. Per gebouw worden bij de splitsingsakte specifieke regelingen en/of nadere invullingen vastgesteld, doch vrijwel altijd gebaseerd op of onder verwijzing naar het modelreglement. De wijziging splitsing biedt een kans om het meest recente modelreglement op de splitsing van toepassing te verklaren. Het meeste recente modelreglement dateert van januari 2006, op verzoek van de KNB vastgesteld door de 'Commissie Beekhuis'.

Voor ondersplitsingen een afzonderlijk modelreglement vastgesteld, eveneens in 2006. Het is mogelijk om ook de 'annex' van het splitsingsreglement van toepassing te verklaren. De 'annex' houdt met name ballotageregeling in, op basis waarvan appartementseigenaars bestuurlijke toestemming behoeven voor de ingebruikname van hun privé gedeelten. Het modelreglement wordt periodiek herzien.

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/*inbegrip van de bijbehorende annex.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte op zeventien januari tweeduizend zes verleden voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam, bij afschrift mede ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers (destijds: te *) op * in register 4, deel *, nummer *.

Nu het desbetreffende modelreglement van toepassing is verklaard, kunnen aanvullingen en/of wijzigingen worden vastgesteld. Indien hetzelfde modelreglement van toepassing blijft, is het in beginsel voldoende om enkel eventuele te wijzigen artikelen te vermelden.

Appartementseigenaars ervaren het echter doorgaans als praktisch om het gehele reglement opnieuw vast te stellen, zodat de eerdere akte van splitsing in beginsel niet meer nodig is om kennis te nemen van het eerdere splitsingsreglement.

Het modelreglement en de akte van wijziging splitsing volstaan in dat geval.

Op de tekst van dit modelreglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Verwezen wordt naar de toegelichte modelakte voor splitsing in appartementsrechten, vindbaar op www.vverecht.nl. Het is toegestaan enkel de artikelen te vermelden die wijzigen ten opzichte van de eerdere splitsingsakte. Het verdient echter de voorkeur om het gehele (gewijzigde) splitsingsreglement te vermelden, zodat de akte van wijziging splitsing - tezamen met het modelreglement - een compleet overzicht geeft van de van toepassing zijnde artikelen.

J. TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDERS

Zoals in de inleiding vermeld is toestemming van hypotheekhouders, beslagleggers et cetera (zie artikel 5:139, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek) vereist.

Blijkens *[aantal vermelden] aan deze akte te hechten brieven hebben de onder E vermelde

hypothekhouders *[*beslagleggers, beperkt gerechtigden, et cetera*] toestemming tot voormelde wijziging van de splitsing gegeven.

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 * op de datum in het hoofd van deze akte vermeld
om *

Ik, notaris, heb de comparanten mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hen 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.