DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Nieuwezijds Voorburgwal 169 g, AMSTERDAM



Appartement
Gebouwd in 1880

30 m^2 woonoppervlakte

Beschrijving

Fraai en stijlvol gemeubileerde studio in een volledig gerestaureerd rijksmonument in hartje Amsterdam. Het verhuurde appartement is slechts meters verwijderd van de Dam en metrohalte Rokin.

Huuropbrengst: €1.300 per maand (jaarcontract).
Het object is gelegen op eigen grond.

Door de monumentenstatus, WOZ-waarde en het energielabel B valt de studio onder vrije sector verhuur (ongeveer 190 punten WWS).

Het appartement is gelegen op de 1e verdieping. Via een grijs gestoffeerde opgang komt u bij de voordeur van het appartement, dat voorzien is van alle comfort en authentieke details, zoals de hoge schuifvensters met (geluids)isolerende voorzetramen, het hoge balkenplafond, de marmeren vloer en marmeren lambrisering in het halletje / tevens keukengedeelte. Het appartement is voorzien van een nette badkamer met een douchecabine en wastafelmeubel met spiegel en verlichting, een Brugman kwaliteitskeuken met inbouwapparatuur, een split unit airco met afstandsbediening en een luxe opklapbed.

Verkoopinformatie

Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 18 januari 2021
Inzet	maandag 18 januari 2021 vanaf 18:00
Afslag	maandag 18 januari 2021 vanaf 18:00
Kantoor	Buma | Algera Notariaat Prins Hendriklaan 27-29 1075 AZ Amsterdam T: 020 305 89 22 F: 020 305 89 33 E: info@banotariaat.nl
Behandelaar	Dhr. mr. S.A.J. Algera
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Lasten	OZB, 83 Waterschapsbelasting, 110 Watersysteemheffing, € 142,56 jaarlijks Bijdrage VvE, 1913

Kenmerken

Woningtype	Appartement
Bouwjaar	1880
Woonoppervlakte	30 m^2
Woninginhoud	109 m^3
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: De Gaasp Makelaars, Mw. A.E.M. Cox K-RMT 2e Kekerstraat 33 1104 VB Amsterdam T: 06 15 13 01 36 E: info@gaasp-makelaars.nl
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Verhuurd











Financieel

Inzetpremie	€2.500 incl BTW t.l.v. koper (mits wordt gegund)





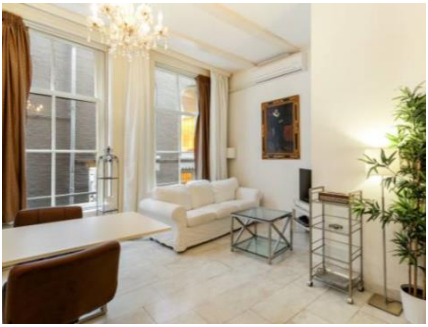


























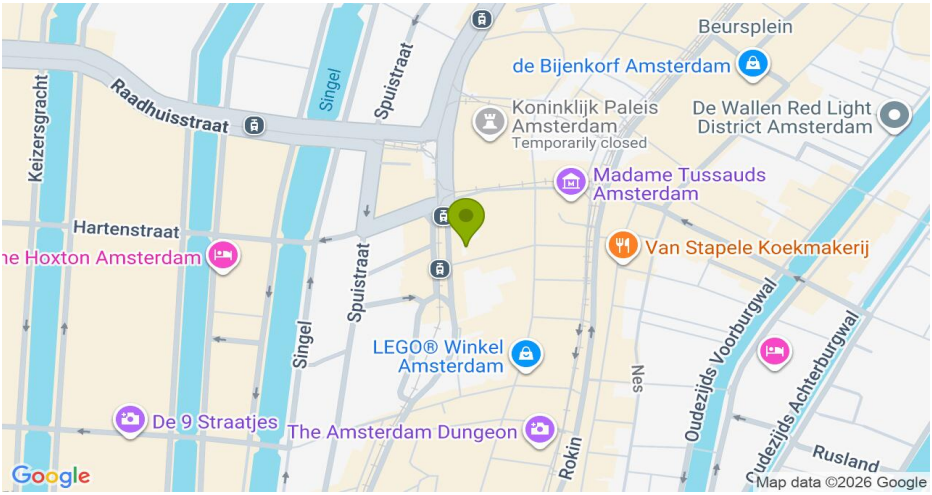


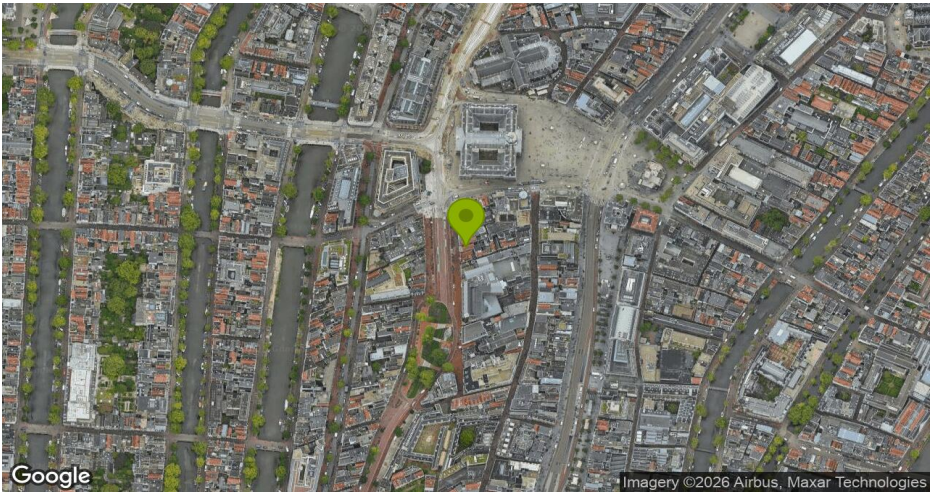









Beursplein
de Bijenkorf Amsterdam
Koninklijk Paleis Amsterdam
Temporarily closed
De Wallen Red Light District Amsterdam
Madame Tussauds Amsterdam
Van Stapele Koekmakerij
Raadhuisstraat
Keizersgracht
Singel
Spuistraat
Hartenstraat
LEGO® Winkel Amsterdam
De 9 Straatjes
The Amsterdam Dungeon
Oudezijds Voorburgwal
Oudezijds Achterburgwal
Rusland
Rokin
Nes
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

45106-kadastralekaart1012NieuwezijdsVoorburgwal.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: NZ Voorburgwal 169



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 februari 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente AMSTERDAM F
Sectie F
Perceel 4849

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

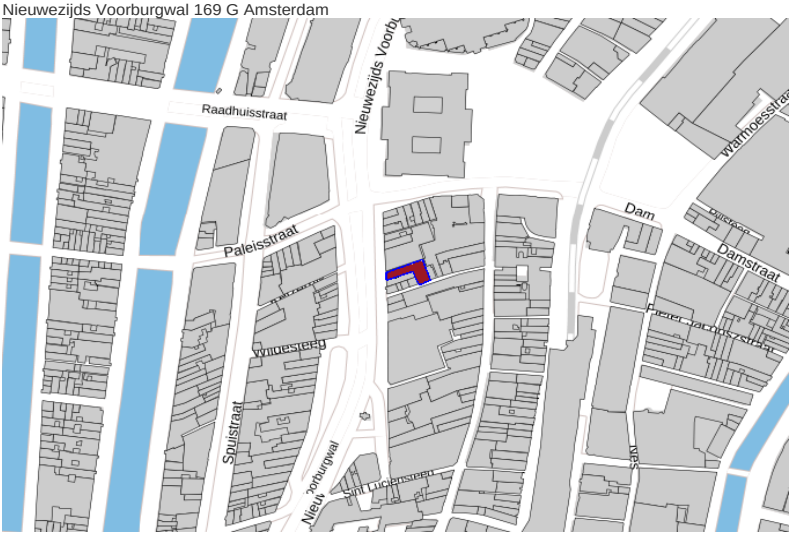
Bijlage

45106_201201 bag-viewer.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Nieuwezijds Voorburgwal 169 G Amsterdam



Pand	
ID	0363100012167527
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1005
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	06-09-2013
Documentdatum	06-09-2013
Documentnummer	GV00001726_AC00AC
Mutatiedatum	07-09-2013

Verblijfsobject	
ID	0363010000994805
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	30 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-08-2012

Documentdatum	09-08-2012
Documentnummer	GV00001551
Mutatiedatum	10-08-2012
Gerelateerd hoofdadres	0363200000479130
Gerelateerd pand	0363100012167527
Locatie	x:121209.000, y:487253.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000479130
Postcode	1012RK
Huisnummer	169
Huisletter	G
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1005
Documentdatum	01-01-1005
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000004690

Openbare Ruimte

ID	0363300000004690
Naam	Nieuwezijds Voorburgwal
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	11-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45106_201201 energielabel b.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

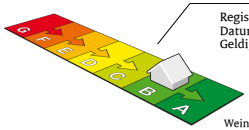
Rijksoverheid

Energielabel woning

Nieuwezijds Voorburgwal 169 G
1012RK Amsterdam

BAG-ID: 0363010000994805

Veel besparingsmogelijkheden



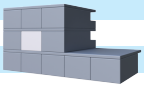
Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel B

Registratienummer	414436350
Datum van registratie	25-11-2019
Geldig tot	14-11-2029

De energieprestatie-indicator van dit energielabel is gebaseerd op de energie index met registratienummer 414436350

Overzicht woningkenmerken



1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen midden
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing
5.	Vloerisolatie	Niet van toepassing
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Marcus A.G.T Schröder
Examennummer	034
KvK nummer	52397939

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/ .

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogeheten Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. Meer Info

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met isolatie aan de buitenzijde of de binnenzijde van de gevel (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van Rc ≥ 2,5 m²K/W. Meer Info

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruimte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. Meer Info

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). Meer Info

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. Meer Info

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m³ gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m³ gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. Meer Info

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelensysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. Meer Info

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

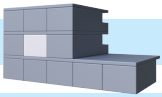
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 3,5 m²K/W.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 6,0 m²K/W.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van Rc ≥ 4,5 m²K/W.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s) moet een isolatiewaarde hebben van U ≤ 1,2 W/m²K, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruimte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. Meer Info

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.



Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€90	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
Isoleren spouwmuur	€190	€750	4 jaar	10%
Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
Isoleren begane grond vloer	Voor dit woningtype niet van toepassing			

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m2) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie. Het genoemde rendement is vergelijkbaar met rente op een spaarrekening. (Bron: www.milieucentraal.nl) (Bron: www.milieucentraal.nl)

Bijlage

45106_201201 huurovereenkomst lopend.pdf

Tijdelijke huurovereenkomst 1e verlenging.

Getekend,

Naam verhuurder:
BSN

Nieuwezijds Voorburgwal 169G

1012rk amsterdam

Naam huurder:
A s Co
ID PW

De eigenaar en de huurder komen het volgende overeen:

Artikel 1

De verhuurder verhuurt met startdatum 01-10-2020 zijnde 1e verlenging het appartement aan de:

Nieuwezijds Voorburgwal 169 G 1012 RK Amsterdam gemeubileerd en eindigt automatisch op : 30/09-2021. Huurder dient zich bij de GBA in te schrijven en is verantwoordelijk voor de gemeentelijke gebruikers belastingen. De huurder stemt erin toe dat bij beëindiging of verkoop de huurder potentiële kandidaten toegang verschaft ter bezichtiging van het appartement in overleg met de verhuurder.

Paragraaf 2.

De verhuurder is eigenaar van het appartement, de reden van tijdelijke verhuur is verblijf in het buitenland. Er is toestemming van de VVE met betrekking tot lange termijn verhuur. De diplomatenclausule is van toepassing op de overeenkomst.

Het appartement heeft een woonfunctie, veranderen van de woonfunctie is niet toegestaan

Artikel 2

De huu**rovereenkomst is gemaakt vo**or de periode van 01-10-2020 tot 30-09-2021. De huurder is verantwoordelijk voor het appartement gedurende de huurperiode. Service kosten internet, kabel TV zijn in de huur opgenomen. Goederen zijn niet verzekerd de huurder dient zichzelf te verzekeren tegen inbraak en evt vervolg-schade. Eventuele verhogingen van internet aansluiting kan worden doorberekend bij de eerste verhoging vd provider.

Artikel 3

De huurprijs van het gemeubileerde appartement is 1300 Eur. per maand. De huurprijs is exclusief maandelijks voorschot van Eur.50,00 voor gas water en elektra en Eur. 50,00 internet. Meer verbruik zal 2x per jaar worden verrekend na 6 maanden en resp bij het einde van de jaar overeenkomst .Het gemeubileerde appartement bestaat uit: 1 bed met matras, 2 stoelen + eettafel, wit dressoir ,bankstel, hocker, 3 lampen, gordijnen,TV, Sound bar, wasmachine, en serviezen., koel vries combi, combi oven, stofzuiger.

Artikel 4

Tussentijdse opzegging is niet mogelijk , indien er binnen de huurtermijn wordt opgezegd dient de borg als schadevergoeding. Bij beëindiging van de huurovereenkomst aan het einde van de huurperiode zal de deposito binnen 1 maand worden terugbetaald indien het appartement in nette staat zonder beschadigingen wordt opgeleverd en na aftrek van de eventuele verrekening van gas water en elektra. Er dient een bewijs van uitschrijving van de gemeentelijke basis administratie worden overlegd. Bij opzegging voor het einde van de overeenkomst kan de huurder een vervangende huurder zoeken die met een nieuw jaarcontract akkoord gaat na schriftelijke goedkeuring van de verhuurder.

De maandelijkse huurbetalingen dient te geschieden per bank op rekeningnummer: NLO9ABNA0426998375 t n.v CA. Jagers op Akkerhuis uiterlijk op iedere 28e van de maand. Indien er sprake is van betaalachterstand wordt de huurder in gebreke gesteld en kan de verhuurder de overeenkomst per direct ontbinden en de borg inhouden als

vergoeding en tot uitzetting procedure overgaan.De gerechterlijke kosten hiervan zijn voor rekening van de huurder.

Verplichtingen en rechten

Huurovereenkomst Nieuwezijds Voorburgwal 169-G 1012 RK Amsterdam

Artikel 7

De verhuurder is verplicht het appartement veegschoon en gebruiksklaar te maken voor de verhuurder. De verhuurder is niet aansprakelijk voor storingen van elektrische apparaten. Indien er sprake is van een storing zal de verhuurder de nodige inspanningen verrichten om eea te verhelpen binnen redelijke termijn. Indien er sprake is van vernieling is de huurder aansprakelijk voor de gemaakte kosten. De eigenaar beslist of een apparaat wordt vervangen of wordt gerepareerd. De huurder dient een inboedelverzekering af te sluiten ivm waterschade, brandschade.

Artikel 8

De huurder gedraagt zich als een goede huisvader, hetgeen inhoudt dat er geen directe overlast wordt veroorzaakt voor medehuurders en buren. Indien de huurder het appartement verlaat dient deze schoon te worden opgeleverd. De huurder houdt het appartement schoon. De verhuurder is niet aansprakelijk voor persoonlijke ongevallen of schade ontstaan door derden. De verhuurder is niet aansprakelijk voor financieel wanbeheer van de huurder.

Artikel 9.

De huurder van het appartement is verantwoordelijk voor de wifi verbinding, indien er sprake is van storing dan dient de huurder reparatie te aller tijde toe te staan en indien nodig toegang te verlenen aan de dienstverlener.

Artikel 10.

Het is in het gehele appartement en centrale hal niet toegestaan te roken.

Artikel 11.

Het is niet toegestaan om enige veranderingen aan te brengen aan het interieur, wand

en of plafond kleuren dan wel buitenzijde van het gebouw. Tevens is het niet toegestaan te boren in de stuc -wanden.

Artikel 12.

Het appartement is alleen verhuurd aan de huurder die de overeenkomst ondertekent. Het is niet toegestaan het appartement onder te verhuren of te delen met andere personen dan genoemd in de huurovereenkomst. Gemeentelijke boetes zullen op de huurder worden verhaald deze liggen tussen de 6000 en 20.000 Euro..

Artikel 13.

Het is to**egestaan om zi**ch te vestigen op het gehuurde adres via de gemeentelijke basis administratie, bij opzegging dient de uitschrijving ter bewijs te worden overhandigd. Zonder het bewijs van uitschrijving zal de borg worden ingehouden.

Artikel 14.

De huurder is verantwoordelijk voor een gezonde leefbare hygiëne gedurende het verblijf. Het houden van huisdieren is niet toegestaan.

Artikel 15.

Het is door de huurder niet toegestaan om leningen aan te gaan op het adres Nieuwezijds *V*oorburgwal 169G Amsterdam

Artikel 16.

Verhuur aan derden is niet toegestaan.

Artikel 17.

De verhuurder is toegestaan het appartement te controleren in het bijzijn van de huurder indien de verhuurder hier gronden toe heeft zoals bv het controleren op het eventueel telen van verboden planten.

Aldus zijn de huurder en verhuurder overeengekomen en zijn inhoudelijk op de hoogte van deze overeenkomst getekend in twee versies op 30-09-2020(datum) De huurder is zich erva**n bewust dat de overeenkom**st in het Nederlands is opgesteld en de huurder

zelf verantwoordelijk is voor een vertaling in zijn/haar taal.

Artikel 18

Gemeentelijke belastingen/heffingen komen voor rekening van de huurder. Deze dienen door de huurder binnen de gestelde lg betaaltermijn te zijn voldaan.

	Huurder:	Verhuurder
handtekening		
	ADI . COI 20	
	Naam	Naam

Bijlage

45106_201201 modelreglement splitsing 1992.pdf

Modelreglement bij

splitsing in appartementsrechten

januari 1992

KNB
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie

Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Het reglement is vastgesteld bij akte verleden op 2 januari 1992 voor een plaatsvervanger van notaris mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam.

De akte is ingeschreven bij alle kantoren van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers:

Plaats	Deel	Nummer	Datum
Alkmaar	6479	30	08-01-1992
Amsterdam	10777	49	08-01-1992
Arnhem	11098	1	10-01-1992
Assen	4919	4	10-01-1992
Breda	8564	26	10-01-1992
Den Haag	9763	1	10-01-1992
Eindhoven	9692	1	10-01-1992
Groningen	4763	12	10-01-1992
Leeuwarden	6893	1	10-01-1992
Lelystad	166	8	10-01-1992
Middelburg	4132	1	10-01-1992
Roermond	8002	1	10-01-1992
Rotterdam	11905	1	10-01-1992
Utrecht	6987	1	10-01-1992
Zwolle	7108	1	10-01-1992

Modelreglement ... 4
A. Definities ... 4
Artikel 1 ... 4
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn ... 4
Artikel 2 ... 4
C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars ... 5
Artikel 3 ... 5
D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen ... 5
Artikel 4 ... 5
Artikel 5 ... 6
Artikel 6 ... 6
Artikel 7 ... 6
E. Verzekeringen ... 6
Artikel 8 ... 6
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken ... 8
Artikel 9 ... 8
Artikel 10 ... 8
Artikel 11 ... 8
Artikel 12 ... 8
Artikel 13 ... 8
Artikel 14 ... 9
Artikel 15 ... 9
Artikel 16 ... 9
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten ... 9
Artikel 17 ... 9
Artikel 18 ... 9
Artikel 19 ... 10
Artikel 20 ... 10
Artikel 21 ... 10
Artikel 22 ... 10
Artikel 23 ... 11
H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker ... 11
Artikel 24 ... 11
Artikel 25 ... 11
Artikel 26 ... 11
I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten ... 12
Artikel 27 ... 12
J. Vervreemding van een appartementsrecht 12
Artikel 28 ... 12
K. Overtredingen ... 13
Artikel 29 ... 13
L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars ... 13
I Algemene bepalingen ... 13
Artikel 30 ... 13
Artikel 31 ... 13
Artikel 32 ... 13
II Vergadering van eigenaars ... 14
Artikel 33 ... 14
Artikel 34 ... 14
Artikel 35 ... 15
Artikel 36 ... 15
Artikel 37 ... 15
Artikel 38 ... 16
Artikel 39 ... 16
Artikel 40 ... 16
III Bestuur van de vereniging ... 17
Artikel 41 ... 17
Artikel 42 ... 17
Artikel 43 ... 17
M. Huishoudelijk Reglement ... 18
Artikel 44 ... 18
N. Slotbepaling ... 18
Artikel 45 ... 18

Annex 1 ... 18
Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur ... 18
Artikel 24 ... 18
Artikel 26a ... 19
Artikel 26b ... 19
Artikel 26c ... 20
Artikel 26d ... 20

Modelreglement

A. Definities

Artikel 1

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "akte": de akte van splitsing;
b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder d;
f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
g. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
j. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
k. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar".

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn

Artikel 2

1. Ieder der eigenaars is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de akte te bepalen breukdeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars

Artikel 3

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
c. de schulden en kosten van de vereniging;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen

Artikel 4

1. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen.
   Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.
5. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan het boekjaar als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten - waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid - wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschot-bijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid.
   De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tien gulden (ƒ 10,–) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
   Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

1. Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. Ingeval van ondersplitsing zijn de eigenaars van de onderappartementsrechten gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien, voor zover in dit reglement niet anders bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering

van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek. In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.
   Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
   Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,–) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering.
   Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten.
   In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
   a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang- en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
   b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 11

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14
De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15
De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16
Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 17
1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming.
   Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
   In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
7. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 18
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren.

Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8.
   Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 24
1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25
1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26
1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte.
   Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
   In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd.
   Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.

3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid (lees: artikel 38 zevende lid), en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was.
   Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars

I Algemene bepalingen

Artikel 30

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft worden in de akte bepaald.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.

De bijdragen tot het resevefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.

2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
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 Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II Vergadering van eigenaars

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet medegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
9. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 34

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek.
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald.

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt.
   De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald.
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.
   Bij de ondersplitsing wordt tevens geregeld wie ter vergadering het stemrecht voor het betrokken appartementsrecht uitoefent.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.
   Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
   Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.
   Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven.
   Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze zich niet in de privé gedeelten bevinden.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
   In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III Bestuur van de vereniging

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
   In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
   De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.
4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.
   Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.
5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.
7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.
   Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Artikel 43

Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

M. Huishoudelijk Reglement

Artikel 44

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:
   a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;
   b. het gebruik van privé gedeelten;
   c. de orde van de vergadering;
   d. de instructie aan het bestuur;
   e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;

   alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
   Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet-geschreven gehouden.
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

N. Slotbepaling

Artikel 45

Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald.

Annex 1

(Uitsluitend betrekking hebbend op woongebouwen)

Variatie op het reglement:

Bepalingen op te nemen wanneer het gebruik van het prive gedeelte afhankelijk wordt gesteld van de toestemming van het bestuur

Artikel 24 wordt vervangen door:

Artikel 24

1. Een eigenaar kan met inachtneming van het in artikel 26c bepaalde zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.

3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.
4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Na artikel 26 invoegen artikel 26a tot en met 26d:

Artikel 26a

1. Een eigenaar behoeft de toestemming van het bestuur alvorens zijn privé gedeelte zelf en met de met name genoemde huisgenoten in gebruik te nemen of een tot dusverre niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder het verschaffen van de namen van zijn huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.
3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de verzoeker of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm zal het bestuur in het bijzonder acht slaan op de solvabiliteit van de betrokkenen. Het bestuur kan in verband daarmee verlangen dat de verzoeker zorgdraagt voor een verklaring dienaangaande van een door het bestuur aan te wijzen accountant. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.

Artikel 26b

1. Ingeval van openbare verkoping van een appartementsrecht zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot het bestuur met het verzoek de verklaring af te geven dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik door de gegadigde met zijn huisgenoten (of een ander die de gegadigde als gebruiker wil toelaten met diens huisgenoten) van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.
   Teneinde deze verklaring te verkrijgen zal de gegadigde, onder betaling van een in het reglement of het huishoudelijk reglement te betalen (lees: te bepalen) bedrag ter bestrijding van de te maken kosten, aan het bestuur de gegevens verstrekken als bedoeld in artikel 26a tweede lid.
2. Indien het bestuur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeengeroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.

3. Het bepaalde in het eerste en tweede lid is mede van toepassing bij verkoop door de hypothecaire schuldeiser, tenzij de bedoelde schuldeiser tenminste dertig dagen vóór de veiling aan het bestuur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn huisgenoten alsmede zijn rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte - in afwijking van het bepaalde in artikel 26a eerste lid en artikel 26c eerste lid - zelf in gebruik te nemen of aan derden in gebruik te geven zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is.
   De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden ingeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van toewijzing of van de akte van levering bij verkoop als bedoeld in artikel 3:268 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. Het bestuur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.
4. Indien de koper een verklaring als bedoeld in het derde lid heeft afgelegd, kan binnen één maand na de inschrijving in de openbare registers door het bestuur een vergadering bijeengeroepen worden, waarin beraadslaagd zal worden over de wijzigingen van het in artikel 26 eerste lid, artikel 26c eerste lid en het in dit artikel bepaalde in dier voege dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers met hun huisgenoten bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik te geven, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is.

Artikel 26c

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
2. Het bepaalde in artikel 26a is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het verzoek om toestemming door de eigenaar en de verzoeker gezamenlijk moet worden gedaan onder overlegging van de overeenkomst of andere titel waaraan de verzoeker zijn recht ontleent of zal ontlenen.
3. De toestemming van het bestuur is ook vereist indien de gebruiker een tot dan toe niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich wenst te doen inwonen.

Artikel 26d

1. De eigenaar of gebruiker dient er voor in te staan dat de huisgenoten die van het bestuur of de vergadering toestemming hebben verkregen tot het gebruik van het privé gedeelte zich gedragen naar de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede dat zij eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zullen naleven.
2. De toestemming om als huisgenoot het privé gedeelte te gebruiken, heeft ten gevolge dat de huisgenoot geen toestemming behoeft als bedoeld in de voorafgaande artikelen, indien hij zelf eigenaar of gebruiker wordt, mits voldaan is aan de overige vereisten van toelating.

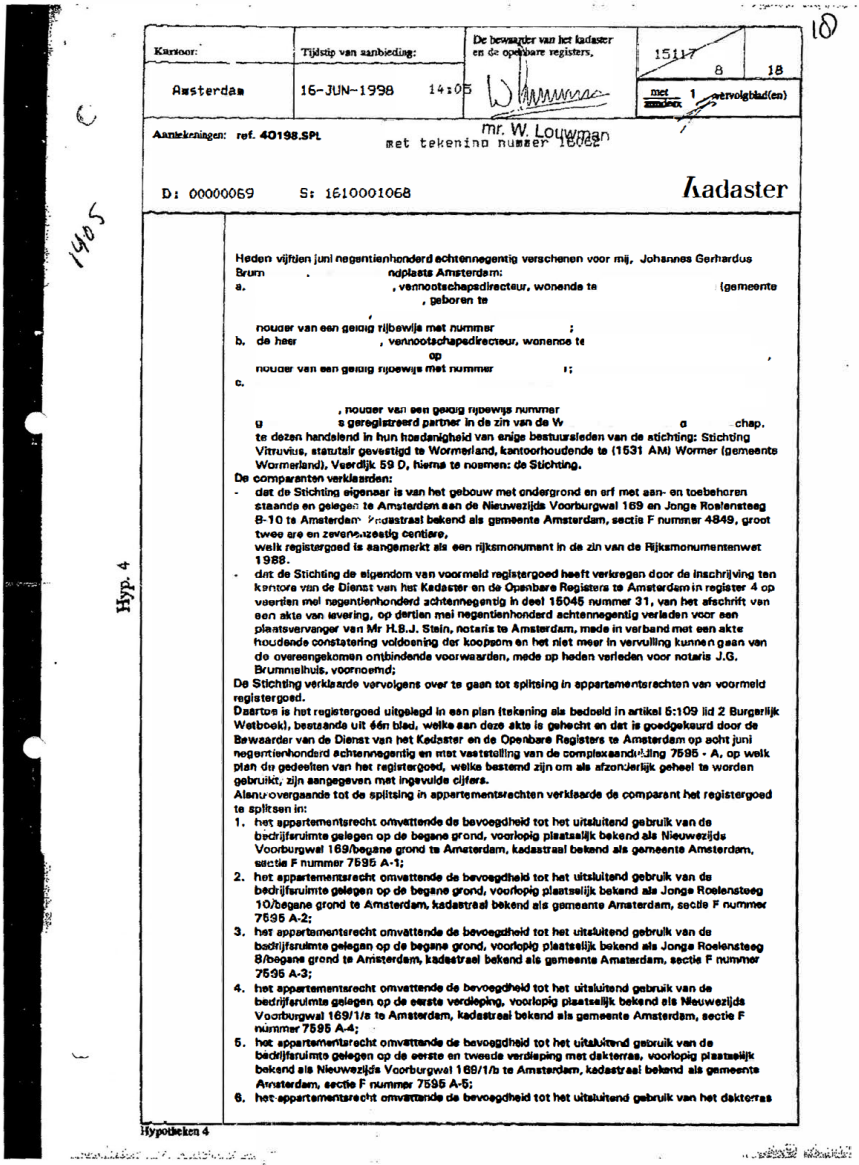
Model BRS01D
Versie 02-01-1992
Ontwerp Okapi. Corporate identity atelier, Rotterdam

KNB
Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Postbus 16020
2500 BA Den Haag
www.knb.nl

Bijlage

45106_201201 splitsingsakte_15 juni 1998.pdf



Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	15117 8 18
Amsterdam	16-JUN-1998 14:05	W. Louwman	met 1 vervolgblad(en)

Aantekeningen: ref. 40198.SPL mr. W. Louwman met tekening nummer 16062

D: 00000069 S: 1610001068 **Kadaster**

Hyp. 4

Heden vijftien juni negentienhonderd achtennegentig verschenen voor mij, Johannes Gerhardus Brum . ndplaats Amsterdam:
a. , vennootschapsdirecteur, wonende te (gemeente , geboren te ,
houder van een geldig rijbewijs met nummer ;
b. de heer , vennootschapsdirecteur, wonende te op
houder van een geldig rijbewijs met nummer ;
c. , houder van een geldig rijbewijs nummer
g s geregistreerd partner in de zin van de W d chap,
te dezen handelend in hun hoedanigheid van enige bestuursleden van de stichting: Stichting Vitruvius, statutair gevestigd te Wormerland, kantoorhoudende te (1531 AM) Wormer (gemeente Wormerland), Veerdijk 59 D, hierna te noemen: de Stichting.

De comparanten verklaarden:
- dat de Stichting eigenaar is van het gebouw met ondergrond en erf met aan- en toebehoren staande en gelegen te Amsterdam aan de Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10 te Amsterdam kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 4849, groot twee are en zevenenzestig centiare,
welk registergoed is aangemerkt als een rijksmonument in de zin van de Rijksmonumentenwet 1988.
- dat de Stichting de eigendom van voormeld registergoed heeft verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register 4 op veertien mei negentienhonderd achtennegentig in deel 15045 nummer 31, van het afschrift van een akte van levering, op dertien mei negentienhonderd achtennegentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr H.B.J. Stein, notaris te Amsterdam, mede in verband met een akte houdende constatering voldoening der koopsom en het niet meer in vervulling kunnen gaan van de overeengekomen ontbindende voorwaarden, mede op heden verleden voor notaris J.G. Brummelhuis, voornoemd;

De Stichting verklaarde vervolgens over te gaan tot splitsing in appartementsrechten van voormeld registergoed.
Daartoe is het registergoed uitgelegd in een plan (tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek), bestaande uit 66n blad, welke aan deze akte is gehecht en dat is goedgekeurd door de Bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht juni negentienhonderd achtennegentig en met vaststelling van de complexaanduiding 7595 - A, op welk plan de gedeelten van het registergoed, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven met ingevulde cijfers.
Alsnu overgaande tot de splitsing in appartementsrechten verklaarde de comparant het registergoed te splitsen in:
1. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/begane grond te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-1;
2. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, voorlopig plaatselijk bekend als Jonge Roelensteeg 10/begane grond te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-2;
3. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond, voorlopig plaatselijk bekend als Jonge Roelensteeg 8/begane grond te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-3;
4. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de eerste verdieping, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/s te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-4;
5. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de eerste en tweede verdieping met dakterras, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/b te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-5;
6. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van het dakterras

Hypotheken 4

Aantekeningen:

gelegen op de eerste verdieping, zonder plaatselijke aanduiding, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-6;

7. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de eerste verdieping, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/c te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-7;
8. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de eerste verdieping met dakterras, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/d te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-8;
9. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de tweede verdieping, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/e te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-9;
10. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de tweede en zolderverdieping met dakterras, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/f te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-10;
11. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de tweede en zolderverdieping met dakterras, voorlopig plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/g te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-11;
12. het appartementsrecht omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de zolderverdieping met dakterras, plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169/1/h

te Amsterdam, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-12;
Al welke appartementsrechten ten gevolge van in de inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam van het afschrift van deze akte eigendom zijn van de Stichting.
Vervolgens verklaarde de Stichting over te gaan tot vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 letter d Burgerlijk Wetboek en als zodanig van toepassing te verklaren het modelreglement als vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd twee en negentig verleden voor de toenmalige plaatsvervanger van mr J.W. Klinkenberg, notaris ter standplaats Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormelde kantore van voormelde Dienst op acht januari negentienhonderd twee en negentig in register 4, deel 10777, nummer 49, met uitzondering van annex 1 een en ander voorzover die bepalingen van het model-reglement op het onderhavige gebouw van toepassing kunnen zijn en met inachtneming van de volgende wijzigingen en aanvullingen:

Artikel 2
Lid 1 van dit artikel wordt vervangen door:
De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staande appartementsrecht gerechtigd voor de volgende breukdelen:
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld éénhonderdachttien/negenhonderdnegentigste (118/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld negentig/negenhonderdnegentigste (90/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld drieënzeventig/negenhonderdnegentigste (73/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld achtentachtig/negenhonderdnegentigste (88/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 5 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld zeventig/negenhonderdnegentigste (70/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 6 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld vijftien/negenhonderdnegentigste (15/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 7 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld achtenveertig/negenhonderdnegentigste (48/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 8 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld drieënzeventig/negenhonderdnegentigste (73/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 9 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld tweeënzeventig/negenhonderdnegentigste (72/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 10 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld éénhonderddertien/negenhonderdnegentigste (113/990) aandeel;
De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 11 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld negenennegentig/negenhonderdnegentigste (99/990) aandeel;

Aanmerkingen: ref. 40198.SPL

15117 8 19
enige vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

De eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 12 is gerechtigd in de gemeenschap voor een onverdeeld éénhonderdéénendertig/negenhonderdnegentigste (131/990) aandeel;
Toegevoegd aan artikel 2 worden twee leden, luidende als volgt:
5. De kosten van onderhoud, schoonhouden, stroomverbruik van verlichting voor de entree en trappenhuis komen, in afwijking van het vorenstaande, uitsluitend voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 4 tot en met 12.
6. De kosten verbonden aan administratie komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indexnummers 1 tot en met 12, ieder voor één/twaalfde gedeelte.

Artikel 4
Aan artikel 4 lid 4 wordt toegevoegd: ... tenzij de ledenvergadering anders besluit.

Artikel 8
In het vierde lid dient in plaats van rekening, bank- of girorekening te worden gelezen.

Artikel 13
In aanvulling op artikel 13 lid 2 is voor het hebben van een uithangbord of lichtbak voorzien van een handelsvignet, naams- en/of branche-aanduiding bevestigd aan de buitenmuur mits dit uithangbord of deze lichtbak geen intermitterend licht uitstraalt en niet direct in de daarboven gelegen gedeelten schijnt.
Aan lid 3 wordt toegevoegd: indien niet meer aan de gestelde voorwaarde(n) wordt voldaan.

Artikel 17
De bestemming als bedoeld in artikel 17 lid 4 is voor alle appartementsrechten: bedrijfsruimte.
Het zal niet zijn toegestaan:
a. in de appartementen handel, nering of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen, noch een beroep, dat in de strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel;
b. in de bergingen brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan.
Indien een appartementsrecht de bevoegdheid omvat tot een dakterras, komen de kosten van onderhoud en vervanging voor rekening van de betreffende appartementseigenaar.

Artikel 28
In het derde lid dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

Artikel 29
In lid 2 dient in plaats van: ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet nakoming is bepaald gelezen te worden: twaalf maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 5 lid 2.
Verder wordt aan dit lid nog toegevoegd: de vergadering kan besluiten dat de boete als hiervoor bedoeld niet eenmalig is maar verbeurd kan worden voor elke dag, week of maand dat de overtreding voortduurt.
Aan dit artikel wordt toegevoegd een zesde lid, luidende:
6. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaren niet of niet tijdig nakomt, in welk geval het bepaalde in artikel 6 van het modelreglement van toepassing is.

Artikel 33
Artikel 33 lid 1 wordt gewijzigd als volgt: De vergaderingen van eigenaars worden gehouden in Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats.
Alsnog verklaarde de comparant bij deze op te richten de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 30 van het modelreglement en draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10 te Amsterdam".
De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoorhouden.
Het totaal uit te brengen aantal stemmen in de vergadering van eigenaars bedraagt negenhonderdnegentig (990).
Ieder der eigenaars heeft evenveel stemmen als de teller aangeeft in het breukdeel van de onverdeelde gerechtigdheid.
In aanvulling casu quo afwijking op hetgeen desaangaande in artikel 37 lid 2 van het modelreglement is bepaald wordt bij deze nog bepaald:
a. Ingeval een door de gemelde Vereniging van Eigenaars te houden vergadering de stemmen staken over andere onderwerpen dan verkiezing van personen, zal indien één der eigenaars der appartementsrechten daartoe de wens te kennen geeft, het advies worden ingewonnen van een deskundige, hierna te noemen "adviseur", welke door de eigenaars binnen twee weken na bedoelde vergadering in onderling overleg zal worden benoemd of - zo zij binnen de gestelde tijd niet tot overeenstemming kunnen geraken - door de Kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gerede partij. Ingeval bij een verkiezing van personen twee of meer personen bij een stemming eenzelfde aantal stemmen hebben verkregen, beslist het lot.
b. De adviseur brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder der eigenaars na behoorlijke oproeping der eigenaars.
c. De eigenaars zijn verplicht binnen drie weken na ontvangst van het advies een vergadering van

Hypotheken 3/4-vervolg

Aanteekeningen:

eigenaars tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie en in deze vergadering te stemmen in overeenstemming met het gegeven advies. Deze verplichting is ondeelbaar.

d. In die vergadering tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie zal over die kwestie een besluit kunnen worden genomen, ook indien slechts één stem kan worden uitgebracht, mits de oproeping tot die vergadering strekt tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie.

e. Wanneer één der eigenaars met de naleving van één of meer der hierboven onder a. tot en met d. gemelde verplichtingen in gebreke blijft, zal hij ten behoeve van de vereniging een terstond opeisbare boete verbeuren van tienduizend gulden (ƒ 10.000,00), zulks onverminderd het recht van de andere eigenaar op vergoeding door eerstgenoemde van alle voor de andere eigenaar daaruit voortvloeiende schade.

f. Het recht tot opeising der boete vervalt één jaar na de dag van de vergadering als hierboven onder c. bedoeld indien in bedoeld tijdvak geen maatregelen tot invordering der boete zijn genomen.

g. Telkens wanneer een adviseur optreedt, zal hij bij het nemen van zijn beslissing in eerste plaats rekening houden met de belangen van de gezamenlijke eigenaars. Hij beslist ten laste van welke eigenaar of voor welk deel ten laste van iedere eigenaar zijn kosten zullen worden gebracht, dan wel of zijn kosten geheel of ten dele door de vereniging van eigenaars behoren te worden gedragen.

h. De eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de adviseur toegang te doen hebben tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten en de adviseur inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden van de vereniging, indien zulks naar oordeel van de adviseur voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

Tenslotte verklaarde de Stichting zichzelf tot eerste administrateur van de Vereniging van Eigenaren te benoemen.
Terzake de onderhavige splitsing is geen splitsingsvergunning vereist als bedoeld in de huisvestingswet cum annexis.
De comparanten zijn mij, notaris, bekend; hun identiteit is door mij vastgesteld aan de hand van voormeld legitimatiebewijzen.
WAARVAN AKTE,
in minuut is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte aan de verschenen personen hebben deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om
zestien uur en dertig minuten.
Volgt ondertekening.

VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.) J.G. Brummelhuis

De ondergetekende:
Johannes Gerhardus Brummelhuis, notaris ter standplaats Amsterdam, verklaart dat ten tijde van het verlijden van bovenstaande akte een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet niet is vereist.

(w.g.) J.G. Brummelhuis

De ondergetekende:
Johannes Gerhardus Brummelhuis, notaris ter standplaats Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Bijlage

45106_201201 splitsingsakte_26 november 1999.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,	16226 135 138
Amsterdam	26-NOV-1999 14:50	mr. W. Louwman	met 2 vervolgblad(en)

Aantekeningen: met tekening nummer 17994

14:50

D: 00000545 S: 1610001291

Kadaster

991.12440/wb

Hyp. 4

WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

gebouw aan de Nieuwezijds Voorburgwal 169/Roelensteeg 8-10 te Amsterdam

Op zes en twintig november negentienhonderd negen en negentig, zijn voor mij, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: ———

1. mevrouw , met kantooradres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, geboren , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ———
   a. de heer , met kantooradres 1531 MA Wormer, Veerdijk 59, geboren te , houder van rijbewijs nummer ; ———
   b. de Heer , met kantooradres 1531 MA Wormer, Veerdijk 59, geboren te op , houder van paspoort nummer ; ———

   die bij het verstrekken der volmacht handelden in hun hoedanigheid van bestuursleden van de stichting: **Stichting Vitruvius.**, statutair gevestigd te Wormerland, kantoorhoudende te 1531 MA Wormer, Veerdijk 59 en alszodanig deze stichting vertegenwoordigend; ———
   hierna te noemen:**Vitruvius**; en ———
2. de heer , met kantooradres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, geboren , te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: ———
   mevrouw , ondernemer, wonende te , geboren te op , houder van paspoort/rijbewijs nummer ———

   die bij het verstrekken der volmacht handelende in haar hoedanigheid van bestuurslid van de stichting: **Stichting van Dormael**, statutair gevestigd te Heemstede en kantoorhoudende te (2181 AC) Hillegom, Van Meerbeekstraat 58 en alszodanig deze stichting vertegenwoordigend; ———

Hypotheken 4

Aantekeningen:

hierna te noemen: **Dormael**. ——————————

De comparanten, handelend als vermeld, hebben verklaard: ——————————

- dat Vitruvius eigenaar is van negen appartementsrechten, thans kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595-A appartementsindices 4 tot en met 12; ——————————
- dat Dormael eigenaar is van drie appartementsrechten, thans kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595-A appartementsindices 1 tot en met 3; ——————————
- dat de appartementsindices 1 tot en met 12 tezamen vormende de gehele gemeenschap, bestaande uit een gebouw met ondergrond en erf met aan- en toebehoren, staande en gelegen te Amsterdam aan de Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10 te Amsterdam, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 4849, groot twee are en zeven en zestig centiare, welke registergoed is aangemerkt als een rijksmonument in de zin van de Rijksmonumentenweg 1988, hierna te noemen "het gebouw"; ——————————
- dat Vitruvius de eigendom van de indices 4 tot en met 12 heeft verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien mei negentienhonderd acht en negentig, in register Hypotheken 4 deel 15045 nummer 31, van een afschrift van een akte van levering, op dertien mei negentienhonderd acht en negentig verleden voor een plaatsvervanger van Mr H.B.J. Stein, notaris te Amsterdam, mede in verband met een akte houdende constatering voldoening der koopsom en het niet meer in vervulling kunnen gaan van de overeengekomen ontbindende voorwaarden, op vijftien juni negentienhonderd acht en negentig voor J.G. Brummelhuis notaris te Amsterdam verleden, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni negentienhonderd acht en negentig, in register Hypotheken 4 deel 15117 nummer 8; genoemde indices zijn belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze vennootschap: Rabohypotheekbank N.V. en Cooperatieve Rabobank "De Zaan" B.A., krachtens hypotheekakte de dato vijftien juni negentienhonderd acht en negentig, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 13380 nummer 39; ——————————
- dat Dormael de eigendom van de indices 1 tot en met 3 heeft verkregen door de inschrijving ten Kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni negentienhonderd acht en negentig in register Hypotheken 4 deel 15117 nummer 9 van een afschrift van een akte van levering op vijftien juni negentienhonderd acht en negentig verleden voor genoemde notaris Brummelhuis; genoemde indices zijn belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de naamloze

Aantekeningen:

16226 35 139

1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

vennootschap: ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam krachtens hypotheekakte de dato vijftien juni negentienhonderd acht en negentig, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 13380 nummer 40; ———

- dat voormeld gebouw destijds is gesplitst door Vitruvius in twaalf appartementsrechten bij akte op vijftien juni negentienhonderd acht en negentig verleden voor notaris J.G. Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni negentienhonderd acht en negentig, in register Hypotheken 4 deel 15117 nummer 8; ———
- dat bij voornoemde splitsingsakte aan alle appartementsindices, met uitzondering van appartementsindex 6, de bestemming bedrijfsruimten is gegeven; ———
- dat Vitruvius thans vergunning heeft aangevraagd bij de gemeente Amsterdam om het gebouw thans te splitsen in negen appartementsrechten, waarvan acht elk de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een deel van het gebouw als afzonderlijke woning en waarvan een de bevoegdheid omvat tot het gebruik van een deel van het gebouw als afzonderlijke bedrijfsruimte; —
- dat bedoelde vergunning aan Vitruvius is verleend op zes oktober negentienhonderd negen en negentig; ———
- dat op grond van het vorenstaande Vitruvius en Dormael tot wijziging van de akte van splitsing wensen over te gaan; ———
- dat het gebouw is uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht; ———
- dat de bedoelde tekening door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam is goedgekeurd zulks blijkens aantekening de dato vijf en twintig november negentienhonderd negen en negentig, waarbij de complexaanduiding 7595-A is gehandhaafd; ———
- dat op de tekening zijn aangegeven de begrenzing voor de gedeelten van het gebouw, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte van wijziging splitsing, uit uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen; ———
- dat de vorenstaande gedeeltenzijn voorzien van de Arabische cijfers 13 tot en met 21 ———

TOEDELING ———

Na wijziging splitsing zal het appartementsrecht met **index 13** toebehoren aan Dormael. Terwijl de appartementsrechten met de **indices 14 tot en met 21** na wijziging splitsing zullen toebehoren aan Vitruvius. ———

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts dat het gebouw na wijziging zal omvatten de navolgende appartementsrechten: ———

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 13, uitmakende het tweehonderd een en

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

tachtig/negenhonderd negentigste (281/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 14, uitmakende het acht en tachtig/negenhonderd negentigste (88/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 15, uitmakende het vijf en tachtig/negenhonderd negentigste (85/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 16, uitmakende het acht en veertig/negenhonderd negentigste (85/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 17, uitmakende het drie en zeventig/negenhonderd negentigste (73/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 18, uitmakende het twee en zeventig/negenhonderd negentigste (72/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 19, uitmakende het eenhonderd dertiende/negenhonderd negentigste (113/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 20, uitmakende het negen en negentig/negenhonderd negentigste (99/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, zolderverdieping en dak met verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A 21, uitmakende het eenhonderd een en dertig/negenhonderd negentigste (131/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ——

Het reglement van de splitsing, zoals dit is vastgesteld bij genoemde splitsingsakte de dato vijftien juni negentienhonderd acht en negentig blijft overigens geheel van kracht en waarde. ———

Aantekeningen.

16226 35 140.

2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Woonplaatskeuze

Verkoper en koper verklaarden dat zij voor de uitvoering van deze akte, waaronder begrepen de inschrijving daarvan en voor aangelegenheden betreffende de overdrachtsbelasting woonplaats kiezen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte.

Toestemming hypotheekhouder

Uit een aan deze akte gehecht schrijven blijkt dat de beide hypotheekhouders hun toestemming hebben verleend tot hetgeen in deze akte is omschreven.

Volmachten/notarisverklaring

Van de volmachtverlening aan de comparanten sub 1 en 2 blijken uit twee onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte zullen worden gehecht

Van het bestaan van vorenbedoelde volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Slot

De comparanten zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte, in minuut verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparanten opgegeven en toegelicht. Zij hebben daarna eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. - Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de comparanten en mij, notaris, ondertekend om negen uur dertig minuten.

Volgen handtekeningen

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

(w.g.)A.P. van Lidth de Jeude

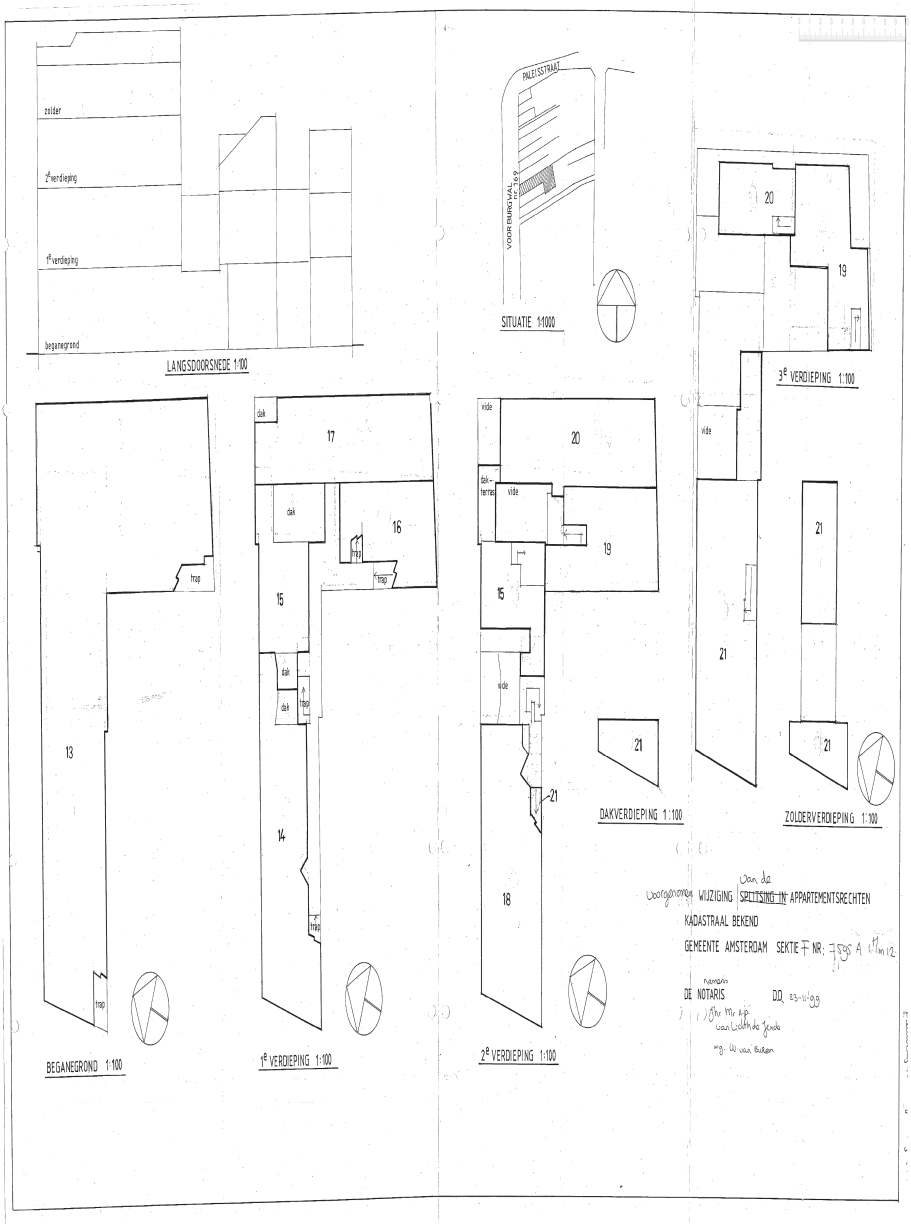
Ondergetekende, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

(w.g.)A.P. van Lidth de Jeude

Ondergetekende, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:


zolder
2e verdieping
1e verdieping
beganegrond
LANGSDOORSNEDE 1:100
PALEISSTRAAT
VOOR BURGVAL
SITUATIE 1:1000
3e VERDIEPING 1:100
DAKVERDIEPING 1:100
ZOLDERVERDIEPING 1:100
BEGANEGROND 1:100
1e VERDIEPING 1:100
2e VERDIEPING 1:100
trap
dak
vide
dak-terras
Van de
voorgenomen WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
KADASTRAAL BEKEND
GEMEENTE AMSTERDAM SEKTIE F NR: 7595 A 1 Mm 12
DE NOTARIS
DD 23-11-99

Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor de in de wijziging te betrekken appartementsrechten Gemeente A'dam sectie F nummer 7595 A 1 t/m 12 de complexaanduiding blijft 7595 A.
Amsterdam, 25-11-99
De bewaarder voornoemd
w.g. E. Broers Med. Landmeetkunde en Kartografie

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door mij, Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude notaris ter standplaats Amsterdam van een stuk hetwelk is vastgehecht aan een akte van wijziging Splitsing in appartementsrechten op 26 november 1999 voor mij, notaris, verleden.
Amsterdam, 26 november 1999
w.g. A.P. van Lidth de Jeude

De ondergetekende Jhr Mr Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris ter standplaats Amsterdam, verklaart dat deze tekening eensluidend is met de ter inschrijving aangeboden tekening.

tekening behorend bij inschrijving in deel 16226 nr 35

TEKENINGNUMMER 7994

Bijlage

45106_201201 splitsingsakte_17 januari 2001.pdf

LOYENS & LOEFF

18

FCES/991.15549

WIJZIGING SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

gebouw aan de Nieuwezijds Voorburgwal 169/Jonge Roelensteeg 8-10 te Amsterdam

Op zeventien januari tweeduizendéén, is voor mij, mr. Françoise Cathérine Elisabeth Schoordijk, hierna te noemen: "notaris", als waarnemer van jhr. mr. Albert Peter van Lidth de Jeude, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, verschenen: ———————— ————————
mevrouw , met kantooradres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam, geboren op , ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van: —

1. de stichting: **Stichting van Dormael**, met als statutaire zetel Heemstede, kantoorhoudende te (2181 AC) Hillegom, Van Meerbeekstraat 58, ———
als eigenaar van het appartementsrecht ————————————
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-13**, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni negentienhonderd achtennegentig in register Hypotheken 4 deel 15117 nummer 9 van een afschrift van een akte van levering op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig verleden voor notaris Mr J.G. Brummelhuis te Amsterdam, ———— ————————
mede verband houdende met gemelde akte van wijziging splitsing van notaris Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude te Amsterdam; ———— ————
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van ING Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam krachtens hypotheekakte de dato vijftien juni negentienhonderd achtennegentig, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 13380 nummer 40; ———————— ————————
2. mevrouw , geboren op , wonende te , Nieuwezijds Voorburgwal 169, , gelegitimeerd aan de hand van een paspoort met nummer , ———————— ————————

als eigenaar van het appartementsrecht ——————————
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-14**, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig november negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4 deel 16226 nummer 36 van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude; ——————————
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de Rabohypotheekbank N.V. en de Coöperatieve Rabobank Amsterdam en Omstreken U.A., krachtens hypotheekakte de dato zesentwintig november negentienhonderd negenennegentig, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negenentwintig november daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 15040 nummer 36; ——————————

3. de heer [redacted], geboren te [redacted] negentienhonderd [redacted], wonende te (1012 RK) Amsterdam Nieuwezijds Voorburgwal 169, [redacted], van nationaliteit, houder van paspoort nummer [redacted], ——
als eigenaar van het appartementsrecht ——————————
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-15**, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig april tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 16559 nummer 58 van een afschrift van een akte van levering op vijfentwintig april tweeduizend verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude; ——————————
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van Bouwfonds Hypotheken B.V., gevestigd te Hoevelaken, krachtens hypotheekakte de dato vijfentwintig april tweeduizend, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zesentwintig april daarna in register Hypotheken 3 deel 15463 nummer 10;

4. de heer [redacted], geboren te [redacted] op [redacted], wonende te [redacted], houder van rijbewijs, nummer [redacted] ——————————
als eigenaar van het appartementsrecht ——————————
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-16**, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 deel 16985 nummer 49, van het afschrift van een akte van levering, op tien november tweeduizend verleden voor notaris Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude te Amsterdam; ——————————

5. de heer
geboren , bankemploye
, wonende te (1012 RK) Amsterdam, Nieuwezijds Voorburgwal 169, als partner, van
nationaliteit, houder van paspoort, nummer
als eigenaar van het appartementsrecht
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-17**,
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op een mei tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 16571 nummer 17 van een afschrift van een akte van levering op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude;
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van ABN AMRO Bank N.V., statutair gevestigd te Amsterdam, krachtens hypotheekakte de dato een mei tweeduizend, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in register Hypotheken 3 deel 15477 nummer 50;

6. de heer geboren te op
, wonende te (1012 RK) Amsterdam, Nieuwezijds Voorburgwal 169,
, van nationaliteit, houder van paspoort nummer
,
als eigenaar van het appartementsrecht
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-18**,
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeven februari tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 16406 nummer 3 van een afschrift van een akte van levering op vier februari daarvoor verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude;
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van AMEV Praktijkvoorziening N.V., statutair gevestigd te Utrecht, krachtens hypotheekakte de dato vier februari tweeduizend, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zeven februari daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 15259 nummer 39;

7. a. de heer
te eboren
, van
nationaliteit, houder van paspoort, nummer
en
b. mevrouw
boren te

, van nationaliteit, houder van rijbewijs, nummer : ,
beiden ongehuwd en niet geregistreerd als partner in de zin van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, en samen wonende te (1012 RK) Amsterdam, Nieuwezijds Voorburgwal 169, ——
als eigenaar van het appartementsrecht ——
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-19**, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op eenendertig mei tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 16633 nummer 8 van een afschrift van een akte van levering op dertig mei daarvoor verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude; ——
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van Stad Rotterdam krachtens hypotheekakte de dato dertig mei tweeduizend, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zes juni daarna in register Hypotheken 3 deel 15575 nummer 37; ——

8. de heer geboren te op :
, wonende te (1012 RK) Amsterdam, Nieu- , Voorburgwal 169, ongehuwd en niet geregistreerd als partner, van Nederlandse nationaliteit, houder van paspoort nummer , ——
als eigenaar van het appartementsrecht ——
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer **7595 A-20**, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien februari tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 16413 nummer 27 van een afschrift van een akte van levering op elf februari daarvoor verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude; ——
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Joy of a Toy B.V., met als statutaire zetel Delft, krachtens hypotheekakte de dato elf februari tweeduizend, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op veertien februari daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 16273 nummer 15; ——

9. de heer boren te op
, wonende te
, thans ongehuwd en niet geregistreerd , houder van paspoort, nummer , ——
als eigenaar van het appartementsrecht ——
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer 7595 A-21, ——
verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dertien december negen-

tienhonderd negen en negentig in register Hypotheken 4 deel 16269 nummer 38 van een afschrift van een akte van levering op acht december daarvoor verleden voor genoemde notaris Van Lidth de Jeude; ————
belast met een hypothecaire inschrijving ten behoeve van de ABN AMRO Bank N.V., krachtens hypotheekakte de dato achttien januari tweeduizend, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op twintig januari daaraanvolgend in register Hypotheken 3 deel 15210 nummer 72; ————

Inleiding ————————————————————

De comparant, handelend als vermeld, verklaart: ————————————

- dat de volmachtgevers eigenaar zijn van alle negen tot het complex behorende appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummers 7595 A-13 tot en met 21; ————————————
- dat het gebouw destijds is gesplitst in twaalf appartementsrechten (nummers 7595 A-1 tot en met A-12) bij akte op vijftien juni negentienhonderd acht en negentig verleden voor notaris J.G. Brummelhuis, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op zestien juni negentienhonderd acht en negentig, in register Hypotheken 4 deel 15117 nummer 8; ————
- dat er een wijziging op de splitsing heeft plaatsgevonden, waarbij de complexaanduiding is gehandhaafd en de appartementsrechten opnieuw zijn vastgesteld (nummers 7595 A-13 tot en met A-21) door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op zes en twintig november negentienhonderd negen en negentig, in register Hypotheken 4 in deel 16226 nummer 35 van de akte van wijziging van de splitsing en vaststelling van de nieuwe appartementsrechten en toedeling, op diezelfde dag verleden voor genoemde notaris Jhr Mr A.P. van Lidth de Jeude; ————————————
- dat de eigenaren wederom hebben besloten tot wijziging van de appartementsrechten en vaststelling van een geheel nieuw Reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 letter d van het Burgerlijk Wetboek; ————
- dat het gebouw is uitgelegd in een tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening aan deze akte is gehecht; —
- dat de bedoelde tekening door de bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam is goedgekeurd zulks blijkens aantekening de dato zeven juli tweeduizend, waarbij de complexaanduiding **7595-A** is gehandhaafd; ————————————
- dat op de tekening zijn aangegeven de begrenzing voor de gedeelten van het gebouw, welke zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte van wijziging splitsing, uit uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen; ————————————

- dat de vorenstaande gedeelten zijn voorzien van de Arabische cijfers 13 tot en met 18 en 20 tot en met 22; ———
- dat de gemeente Amsterdam op negentien november negentienhonderd negenennegentig een huisnummerbeschikking heeft afgegeven met kenmerk BST/BWT 01-98-0692 (volgnummer 1999-200), die in kopie aan de onderhavige akte wordt gehecht. ———

Omschrijving appartementsrechten ———

De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden voorts dat het gebouw na wijziging zal omvatten de navolgende appartementsrechten: ———

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimten op de begane grond, plaatselijk bekend Jonge Roelensteeg 10 (1012 PL) en Nieuwezijds Voorburgwal 169A, 1012 RK Amsterdam, ———
   kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-13, uitmakende het tweehonderd eenentachtig/negenhonderd negentigste (281/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169B, 1012 RK Amsterdam, ———
   kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-14, uitmakende het achtentachtig/negenhonderd negentigste (88/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste en tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169E, 1012 RK Amsterdam, ———
   kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-15, uitmakende het vijfentachtig/negenhonderd negentigste (85/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169G, 1012 RK Amsterdam, ———
   kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-16, uitmakende het achtenveertig/negenhonderd negentigste (48/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169F, 1012 RK Amsterdam, ———
   kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-17, uitmakende het drieënzeventig/negenhonderd negentigste (73/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———

6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169C, 1012 RK Amsterdam, ———
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer 7595 A-18, uitmakende het tweeënzeventig/negenhonderd negentigste (72/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169K, 1012 RK Amsterdam, ———
kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer 7595 A-20, uitmakende het negenennegentig/negenhonderd negentigste (99/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde verdieping, zolderverdieping en dak met verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169D, 1012 RK Amsterdam, ———
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-21, uitmakende het eenhonderd eenendertig/negenhonderd negentigste (131/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw; ———
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede en derde verdieping met dakterras en verder toebehoren, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 169H, 1012 RK Amsterdam, ———
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F nummer 7595 A-22, uitmakende het eenhonderd dertiende/negenhonderd negentigste (113/990e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het gebouw. ———

Vaststelling reglement van splitsing. ———
Het reglement van de splitsing, zoals dit is vastgesteld bij genoemde splitsingsakte de dato vijftien juni negentienhonderd achtennegentig komt te vervallen en wordt bij deze geheel opnieuw vastgesteld. ———
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde, dat voorzover hierna niet anders is bepaald, als het Reglement van Splitsing bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, zal gelden het Reglement van Splitsing zoals dat is vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie van Notarissen in Nederland, blijkens akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor de waarnemer van notaris Mr J.W. Klinkenberg te Rotterdam verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in register Hypotheken deel 10777 nummer 49, ———

welk reglement wordt beschouwd als in de onderhavige akte woordelijk te zijn opgenomen en wordende onder verwijzing naar de artikelen van gemeld reglement nog het volgende bepaald: ——

1. Artikel 2 lid 1 luidt als volgt: ——
De eigenaars zijn ieder in de gemeenschap gerechtigd voor de breukdelen, zoals vermeld in de omschrijving van de appartementsrechten. ——
Aan artikel 2 worden twee leden toegevoegd, luidende als volgt: ——
5. De kosten van onderhoud, schoonhouden, stroomverbruik van verlichting voor de entree en trappenhuis komen, in afwijking van het vorenstaande, uitsluitend voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten A-14 tot en met A-18 en A-20 tot en met A-22. —
6. De kosten verbonden aan administratie komen voor rekening van de eigenaars gezamenlijk, ieder voor één/negende deel. ——
2. Artikel 4 lid 4 luidt als volgt: ——
Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit. ——
3. In artikel 8 lid 4 dient in plaats van "rekening" te worden gelezen: "bank- of girorekening". ——
4. Aan artikel 13 lid 2 wordt het volgende toegevoegd, luidende als volgt: ——
Voor het hebben van een uithangbord of lichtbak voorzien van een handelsvignet, naams- en/of branche-aanduiding bevestigd aan de buitenmuur mits dit uithangbord of deze lichtbak geen intermitterend licht uitstraalt en niet direct in de daarboven gelegen gedeelten schijnt, is geen toestemming van de vergadering vereist. ——
Artikel 13 lid 3 luidt als volgt: ——
De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken, indien niet meer aan de gestelde voorwaarde(n) wordt voldaan. ——
6. Ad artikel 17 ——
De bestemming van de appartementsrechten als bedoeld in artikel 17 lid 4 is voor alle appartementsrechten: de bestemming zoals vermeld in de omschrijving. ——
Het zal niet zijn toegestaan: ——
a. in de privé gedeelten handel, nering of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen, noch een beroep dat in strijd is met de goede zeden, waaronder eveneens zal worden verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel of erotiek; ——
b. in de bergingen brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of te doen opslaan. ——

Indien een appartementsrecht de bevoegdheid omvat tot een dakterras, komen de kosten van onderhoud en vervanging voor rekening van de betreffende appartementseigenaar.

6. In artikel 28 lid 3 dient in plaats van "artikel 38 zesde lid" gelezen te worden "artikel 38 zevende lid".

7. Artikel 29 lid 2 luidt als volgt:
Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen tot twaalf maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 5 lid 2 voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
De vergadering kan besluiten dat de boete als hiervoor bedoeld niet eenmalig is maar verbeurd kan worden voor elke dag, week of maand dat de overtreding voortduurt.
Aan artikel 29 wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:
6. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt, in welk geval het bepaalde in artikel 6 van het Modelreglement van toepassing is.

8. Vereniging van eigenaars
Ad artikel 30 lid 1 en 2
Bij gemelde akte van splitsing van vijftien juni negentienhonderd achtennegentig is opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek, genaamd: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10 te Amsterdam".
De vereniging is gevestigd te Amsterdam en kan elders kantoorhouden.

9. Artikel 32 lid 3 luidt als volgt:
Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de bestuurder/administratief beheerder worden beschikt na bekomen machtiging van de vergadering.

10. Artikel 33 lid 1 luidt als volgt:
De vergadering van eigenaars worden gehouden in Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats.

11. Artikel 34 lid 2 luidt als volgt:
Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder der eigenaars kan uitbrengen wordt bij deze bepaald op **negenhonderd negentig (990)**. -
De eigenaar van een appartementsrecht kan een zodanig aantal stemmen uitbrengen dat gelijk is aan de teller van het bij de omschrijving gemelde breukdeel.

12. In aanvulling casu quo afwijking op hetgeen in artikel 37 lid 2 van het modelreglement is bepaald, wordt bij deze nog bepaald: ——————

a. Ingeval in een door de Vereniging te houden vergadering de stemmen staken over andere onderwerpen dan verkiezing van personen, zal indien één der eigenaars van een appartementsrecht daartoe de wens te kennen geeft, het advies worden ingewonnen van een deskundige, hierna te noemen "adviseur", welke door de eigenaars alsdan binnen twee weken na bedoelde vergadering in onderling overleg zal worden benoemd of –zo zij binnen de gestelde tijd niet tot overeenstemming kunnen geraken- door de kantonrechter te Amsterdam, op verzoek van de meest gerede partij. Ingeval bij een verkiezing van personen twee of meer personen bij een stemming eenzelfde aantal stemmen hebben verkregen, beslist het lot. ——

b. De adviseur brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder der eigenaars na behoorlijke oproeping der eigenaars. ——————

c. De eigenaars zijn verplicht binnen drie weken na ontvangst van het advies een vergadering bijeen te roepen om tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie over te gaan en in deze vergadering te stemmen in overeenstemming met het gegeven advies. Deze verplichting is ondeelbaar. ——

d. In die vergadering tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie zal over die kwestie een besluit kunnen worden genomen, ook indien slechts één stem kan worden uitgebracht, mits de oproeping tot die vergadering strekt tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie. ——

e. Wanneer één der eigenaars met de naleving van één of meer der hierboven onder a. tot en met d. gemelde verplichtingen in gebreke blijft, zal hij ten behoeve van de vereniging een terstond opeisbare boete verbeuren van tien duizend gulden (ƒ 10.000,00), zulks onverminderd het recht van de andere eigenaar op vergoeding door eerstgenoemde van alle voor de andere eigenaar daaruit voortvloeiende schade. ——————

f. Het recht tot opeising der boete vervalt één jaar na de dag van de vergadering als hierboven onder c. bedoeld indien in bedoeld tijdvak geen maatregelen tot invordering der boete zijn genomen. ——————————————

g. Telkens wanneer een adviseur optreedt, zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gezamenlijke eigenaars. Hij bepaalt ten laste van welke eigenaar of voor welk deel ten laste van iedere eigenaar zijn kosten zullen worden gebracht, dan wel of zijn kos-

ten geheel of ten dele door de vereniging van eigenaars behoren te worden gedragen.

h. De eigenaars zijn verplicht om al hetgeen redelijkerwijze in hun macht staat te doen om de adviseur toegang te doen hebben tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privé gedeelten en de adviseur inzage te (doen) geven van alle boeken, documenten en bescheiden van de vereniging, indien zulks naar oordeel van de adviseur voor het nemen van zijn beslissing van belang is.

13. Ad artikel 45:
Annex 1 van het Modelreglement niet van toepassing.

Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze akte wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van de minuut van deze akte, thans aan het adres Apollolaan 15, 1077 AB Amsterdam.

Toestemming hypotheekhouders

De hypotheekhouders hebben hun toestemming verleend tot hetgeen in deze akte is omschreven, waarvan blijkt uit acht, die aan deze akte worden gehecht. -

Volmachten/notarisverklaring

Van de volmachtverlening door de heer Faber blijkt uit gemelde akte van levering op vijfentwintig april tweeduizend verleden.
Van de volmachtverlening door de heer Masselink blijkt uit gemelde akte van levering op een mei tweeduizend verleden.
Van de volmachtverlening door de heer Cnossen blijkt uit gemelde akte van levering op tien november tweeduizend verleden.
Van de volmachtverlening door de overige volmachtgevers blijkt uit zes onderhandse akten van volmacht, die aan deze akte zullen worden gehecht.
Van het bestaan van de volmachten is mij, notaris, genoegzaam gebleken.

Slot

De comparant zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, in minuut verleden te Amsterdam, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. Voordat tot voorlezing is overgegaan is de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant opgegeven en toegelicht. De comparant heeft verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.
Onmiddellijk na beperkte voorlezing van deze akte is zij door de comparant en mij, notaris, ondertekend om elf uur.

Bijlage

45106_201201 wws punten.pdf

Verkorte WWS berekening Nieuwezijds Voorburgwal 169-g

d.d. juli 2020

- Opp: 30
- Verwarming: 4
- Energielabel **B** : 32
- Keuken: 7 (mogelijk meer ivm luxe afwerking)
- Sanitair: 8 (idem)
- Geen privé-buitenruimte: -5
- Punten over WOZ:
  233.000/10.289 = 22,65
  (233.000/30)/160=48,54
  Aantal punten over WOZ: 71
- Rijksmonument: 50

Totaal: 197 punten

Bijlage

45106_201201 jaarrekening vve 2019.pdf

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening 2019

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10



Versie 15 september 2020

ORGANISATIE VAN DE VVE

Kamer van Koophandel:
De VvE is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer: 34390920.

Bank:
Voor dagelijks betalingsverkeer hanteert de VvE bankrekening NL56 ABNA 0625 8438 43 (ABN-AMRO).
Het saldo van de bankrekening(en) bedraagt per 31 december 2019:

```
     1.740,96   NL56 ABNA 0625 8438 43 ABN-AMRO (Bank Betaalrekening)
    22.865,68   NL25 ABNA 0625 8439 16 ABN-AMRO (Bank Spaarrekening)
---------------
    24.606,64
```

Bestuur:
Het beleid van de Vereniging van Eigenaars wordt bepaald door de leden. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek wordt gevormd door:

Dhr. (Bestuur / Bestuurslid)
Dhr. (Bestuur / Bestuurslid)

Kascommissie:
De jaarrekening en de onderliggende stukken zijn gecontroleerd door de in de algemene vergadering benoemde leden.
De commissie bestaat uit:

Mevr. :

Beheer van de VVE:
Onder verantwoordelijkheid van het bestuur wordt het dagelijks beheer van de VvE uitgevoerd door Velzel VVE Diensten B.V..
Het team voor dagelijks beheer bestaat uit:

· (VvE-beheerder / Accountmanager)
· (Verzender uitnodigingen vergadering)
(Behandelaar eigendomsoverdracht)
(Medewerker debiteurenadministratie)
· (Medewerker crediteurenadministratie)
Velzel VVE Diensten B.V. (Ontvanger facturen per e-mail)
· (Technisch beheerder)
· (Behandelaar reparatieverzoeken)
· (Ontvanger reparatieverzoeken)
· (Uitvoerder planmatig onderhoud)
· (Schadebehandelaar)

EXPLOITATIERESULTAAT

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering is het exploitatieresultaat over het boekjaar in de jaarrekening opgenomen als "nog te bestemmen exploitatieresultaat".

De resultatenrekening geeft de goedgekeurde begroting van 2019 weer met daarbij de gerealiseerde bedragen in 2019 per begrotingspost.
Het exploitatieresultaat over 2019 is als volgt samengesteld:

RESERVES VAN DE VVE

Als onderdeel van het beleid van de VvE worden reserves gevormd voor toekomstig onderhoud. Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de algemene vergadering houdt de VvE de volgende reserves aan:

17.305,94	Reservefonds groot onderhoud (A)
6.969,76	Reservefonds trappenhuis (B)
4.542,55	Reservefonds algemeen (F)
28.818,25	

Met vriendelijke groet,

Velzel VVE Diensten B.V.

VELZELVVE DIENSTEN

Balans en Resultaatrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)
Boekjaar 2019 - Periode: 1 januari 2019 - 31 december 2019

Balans per 31 december 2019

Bezittingen	Debet	Schulden	Credit
1. Debiteuren	5.073,10	6. Algemene reserve	4.542,55
2. Overlopende posten	0,00	7. Onderhoudsreserve	17.305,94
		8. Onderhoudsreserve Trap	6.969,76
3. Tussenrekeningen	-779,40	9. Crediteuren	-26,26
4. Liquide middelen	24.606,64	10. Overlopende posten	108,35
	28.900,34		28.900,34

Resultatenrekening per 31 december 2019

Kosten	Debet	Opbrengsten	Credit
13. Dotatie onderhoudsreserve	11.499,96	11. Ledenbijdrage	21.915,12
14. Onderhoudskosten	4.469,45		
15. Verzekering	4.324,91		
16. Verenigingskosten	2.125,60		
17. Overige exploitatiekosten	2.828,29		
18. Overige kosten	89,00	12. Overige ontvangsten	0,01
19. Exploitatieresultaat	-3.422,08		
	21.915,13		21.915,13

Afdruk d.d. 15 september 2020

blz. 1 - 1

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2018 balans**	**2019 balans**
1. Debiteuren	2.918,78	5.073,10
3. Tussenrekeningen	-1.579,40	-779,40
4. Liquide middelen	17.903,73	24.606,64
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**19.243,11**	**28.900,34**

Passiva / Schulden / Credit	**2018 balans**	**2019 balans**
6. Algemene reserve	6.815,32	4.542,55
7. Onderhoudsreserve	9.805,94	17.305,94
8. Onderhoudsreserve Trap	2.539,76	6.969,76
9. Crediteuren	-26,26	-26,26
10. Overlopende posten	108,35	108,35
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**19.243,11**	**28.900,34**

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2018 Werkelijk	2019 Begroting	2019 Werkelijk
13. Dotatie onderhoudsreserve	9.500,04	11.500,00	11.499,96
14. Onderhoudskosten	1.304,19	2.270,00	4.469,45
15. Verzekering	4.438,31	3.330,00	4.324,91
16. Verenigingskosten	2.096,01	2.115,00	2.125,60
17. Overige exploitatiekosten	2.578,09	2.700,00	2.828,29
18. Overige kosten	0,00	0,00	89,00
19. Exploitatieresultaat	-46,56	0,00	-3.422,08
TOTAAL Kosten / Debet	**19.870,08**	**21.915,00**	**21.915,13**

Opbrengsten / Credit	2018 Werkelijk	2019 Begroting	2019 Werkelijk
11. Ledenbijdrage	19.870,08	21.915,00	21.915,12
12. Overige ontvangsten	0,00	0,00	0,01
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**19.870,08**	**21.915,00**	**21.915,13**

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Toelichting op de Balans	2018 Werkelijk	2019 Werkelijk
1. Debiteuren		
Achterstand	3.664,67	5.774,50
Voorstand	-745,89	-701,40
Totaal	**2.918,78**	**5.073,10**

1. Debiteuren - Debiteuren	*Saldo*
	-172,12
	3.872,13
	1.789,99
	112,38
	-135,50
	-180,52
	-12,02
	-201,24
Totaal	**5.073,10**

3. Tussenrekeningen		
Tussenrekening schades (zie specificatie)	-1.579,40	-779,40
Totaal	**-1.579,40**	**-779,40**

Specificatie: 3. Tussenrekeningen - Doorbelastingen		*Debet*	*Credit*
25-06-2019	*IF:19.945 - Snoep&Vermeer, deur niet geopend tlv 169D*	136,13	
17-10-2019	*VF:100 - Snoep & Vermeer Factuurnummer 19.945 25.06.2019: do*		136,13
Totaal		**136,13**	**136,13**

Specificatie: 3. Tussenrekeningen - Tussenrekening schades		*Debet*	*Credit*
01-01-2019	*Beginsaldo*		1.579,40
01-01-2019	*geen factuur Collet 18193, 1775,02 kosten te hoog*	1.579,35	
17-10-2019	*43.75.21.745 AVEWE GROEP B V,Schnr 1902014/ 08-09-2019*		1.009,65
12-11-2019	*IF:18978 - Klijn, verv plafond nav lekkage*	1.509,65	
12-11-2019	*Boeking ER tlv VvE voor schade 018-23180*		500,00
10-12-2019	*Boeking eigen risico tlv VvE 018-23830*		500,00
10-12-2019	*43.75.21.745 AVEWE GROEP B V,Kenmerk 018-23830*		279,35
Totaal		**3.089,00**	**3.868,40**

4. Liquide middelen		
Bank rekening courant	1.353,89	1.740,96
Bank spaarrekening	16.549,84	22.865,68
Totaal	**17.903,73**	**24.606,64**

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Toelichting op de Balans	2018 Werkelijk	2019 Werkelijk
6. Algemene reserve		
Reservefonds algemeen (zie specificatie)	6.815,32	4.542,55
Totaal	**6.815,32**	**4.542,55**

Specificatie: 6. Algemene reserve - Reservefonds algemeen	*Debet*	*Credit*
01-01-2019 geen factuur Collet 18193, 1775,02 kosten te hoog		1.579,35
01-01-2019 Beginsaldo		6.815,32
31-12-2019 Boeking exploitatieresultaat		-3.852,12
Totaal		**4.542,55**

7. Onderhoudsreserve		
Reservefonds groot onderhoud (zie specificatie)	9.805,94	17.305,94
Totaal	**9.805,94**	**17.305,94**

Specificatie: 7. Onderhoudsreserve - Reservefonds groot onderhoud	*Debet*	*Credit*
01-01-2019 Beginsaldo		9.805,94
Dotaties Reservefonds groot onderhoud		7.500,00
Totaal		**17.305,94**

8. Onderhoudsreserve Trap		
Reservefonds trappenhuis (zie specificatie)	2.539,76	6.969,76
Totaal	**2.539,76**	**6.969,76**

Specificatie: 8. Onderhoudsreserve Trap - Reservefonds trappenhuis	*Debet*	*Credit*
01-01-2019 Beginsaldo		2.539,76
31-12-2019 Boeking exploitatieresultaat		430,04
Dotaties Reservefonds trappenhuis		3.999,96
Totaal		**6.969,76**

9. Crediteuren		
Crediteuren (zie specificatie)	-26,26	-26,26
Totaal	**-26,26**	**-26,26**

9. Crediteuren - Crediteuren	*Saldo*
AVeWe Groep - Antwoordnummer 124 - 1440 VB Purmerend	-17,36
Vattenfall Klantenservice N.V. (Nuon503) - Postbus 40021 - 6803 HA Arnhem	-8,90
Totaal	**-26,26**

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Toelichting op de Balans	2018 Werkelijk	2019 Werkelijk
10. Overlopende posten		
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)	108,35	108,35
Totaal	**108,35**	**108,35**

Specificatie: 10. Overlopende posten - Nog te betalen bedragen		*Debet*	*Credit*
01-01-2019	*Beginsaldo*		108,35
Totaal			**108,35**

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Toelichting op de Resultatenrekening	2018 Werkelijk	2019 Begroting	2019 Werkelijk
13. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	7.500,00	7.500,00	7.500,00
Dotatie reservefonds - trappenhuis	2.000,04	4.000,00	3.999,96
Totaal	**9.500,04**	**11.500,00**	**11.499,96**
14. Onderhoudskosten			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud (zie specificatie)	1.092,44	1.500,00	4.257,70
Dagelijks onderhoud - trappenhuis (zie specificatie)	0,00	500,00	0,00
Dagelijks onderhoud - hydrofoor (zie specificatie)	211,75	270,00	211,75
Totaal	**1.304,19**	**2.270,00**	**4.469,45**

Specificatie: 14. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud		*Debet*	*Credit*
25-06-2019	*IF:19.945 - Snoep&Vermeer, kier drempel VD*	943,49	
30-06-2019	*IF:2019001927 - PCS, schoonmaken dakgoot nav lekkage*	199,65	
01-07-2019	*IF:2019-0180 - Service one, onderz. lekkage dak*	297,48	
15-09-2019	*IF:2019002664 - PCS, onderz. lekkage/ verstopte dakgoot*	183,54	
27-09-2019	*IF:18875 - Klijn, daklekkage/ dakpannen terug leggen*	258,94	
30-09-2019	*IF:2019002854 - PCS, onderz. lekkage terugleggen lood*	156,67	
08-10-2019	*IF:18891 - Klijn, daklekkage/ pannen weggezakt*	261,36	
12-10-2019	*IF:18917 - Klijn, daklekkage nieuwe uitloop*	450,12	
18-11-2019	*IF:18999 - Klijn, schoorsteen lekkage*	556,60	
18-11-2019	*IF:18998 - Klijn, onderz, lekkage schoorsteen*	949,85	
Totaal		**4.257,70**	

Specificatie: 14. Onderhoudskosten - Dagelijks onderhoud - hydrofoor		*Debet*	*Credit*
02-08-2019	*IF:19700279 - W&R, onderh. pomp 2019*	211,75	
Totaal		**211,75**	

15. Verzekering			
Verzekering - Bestuurdersaansprakelijkheid	145,20	150,00	145,20
Verzekering - Pakketpolis	2.915,86	3.180,00	3.179,71
Verzekering - Eigen risico	500,00	0,00	1.000,00
Verzekering - Taxatie	877,25	0,00	0,00
Totaal	**4.438,31**	**3.330,00**	**4.324,91**

VELZEL VVE DIENSTEN

Jaarrekening

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Toelichting op de Resultatenrekening	2018 Werkelijk	2019 Begroting	2019 Werkelijk
16. Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Administratie en beheer	1.896,72	2.000,00	1.942,20
Verenigingskosten - Bankkosten	133,54	115,00	126,00
Verenigingskosten - Overig (zie specificatie)	65,75	0,00	57,40
Totaal	**2.096,01**	**2.115,00**	**2.125,60**

Specificatie: 16. Verenigingskosten - Verenigingskosten - Overig		*Debet*	*Credit*
06-05-2019	*IF:20192155 - Monumentenwacht, abonnement 2019*	45,00	
27-11-2019	*IF:2019-2338 - Velzel, Kvk factuur 819700491908 30.09.19*	9,80	
29-11-2019	*IF:2019-2427 - Velzel, Kadaster eigendomsinfo 28.10.19*	2,60	
Totaal		**57,40**	

17. Overige exploitatiekosten			
Dagelijks onderhoud - Schoonmaak	1.891,89	2.000,00	2.092,85
Nutsvoorzieningen - Elektra	686,20	700,00	735,44
Totaal	**2.578,09**	**2.700,00**	**2.828,29**
18. Overige kosten			
Incassokosten derden	0,00	0,00	89,00
Totaal	**0,00**	**0,00**	**89,00**
19. Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat - algemeen	-1.026,70	0,00	-3.852,12
Exploitatieresultaat - trap	980,14	0,00	430,04
Totaal	**-46,56**	**0,00**	**-3.422,08**
11. Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars	19.870,08	21.915,00	21.915,12
Totaal	**19.870,08**	**21.915,00**	**21.915,12**
12. Overige ontvangsten			
Rente	0,00	0,00	0,01
Totaal	**0,00**	**0,00**	**0,01**

Bijlage

45106_201201 begroting vve 2020.pdf

VELZEL VVE DIENSTEN

BEGROTING

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2020 - 31 december 2020

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Administratie	Administratie kosten	2.000,00
Administratie	Bank kosten	115,00
Algemene kosten volgens breukdeel	BTA verzekering	150,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Pakket polis	3.420,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Klein onderhoud	3.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reserve onderhoud	7.500,00
Entree en trappenhuis	Kosten trappenhuis algemeen	500,00
Entree en trappenhuis	Hydrofoor	270,00
Entree en trappenhuis	Schoonmaak	2.500,00
Entree en trappenhuis	Energie	700,00
Entree en trappenhuis	Dotatie reserve trappenhuis	4.000,00
	Totaal	24.155,00

VELZEL VVE DIENSTEN

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Verdeelsleutel: Administratie
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht		*Bedrag*	*Breukdelen*
A-13 - Jonge Roelsteeg 10(Bedrijfsruimte)		235,00	1
A-14 - Nieuwezijds Voorburgwal 169B(Woning)		235,00	1
A-15 - Nieuwezijds Voorburgwal 169E(Woning)		235,00	1
A-16 - Nieuwezijds Voorburgwal 169G(Woning)		235,00	1
A-17 - Nieuwezijds Voorburgwal 169F(Woning)		235,00	1
A-18 - Nieuwezijds Voorburgwal 169C(Woning)		235,00	1
A-20 - Nieuwezijds Voorburgwal 169K(Woning)		235,00	1
A-21 - Nieuwezijds Voorburgwal 169D(Woning)		235,00	1
A-22 - Nieuwezijds Voorburgwal 169H(Woning)		235,00	1
	Totaal	2.115,00	9

Verdeelsleutel: Algemene kosten volgens breukdeel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht		*Bedrag*	*Breukdelen*
A-13 - Jonge Roelsteeg 10(Bedrijfsruimte)		3.993,61	281
A-14 - Nieuwezijds Voorburgwal 169B(Woning)		1.250,67	88
A-15 - Nieuwezijds Voorburgwal 169E(Woning)		1.208,03	85
A-16 - Nieuwezijds Voorburgwal 169G(Woning)		682,18	48
A-17 - Nieuwezijds Voorburgwal 169F(Woning)		1.037,48	73
A-18 - Nieuwezijds Voorburgwal 169C(Woning)		1.023,27	72
A-20 - Nieuwezijds Voorburgwal 169K(Woning)		1.407,00	99
A-21 - Nieuwezijds Voorburgwal 169D(Woning)		1.861,79	131
A-22 - Nieuwezijds Voorburgwal 169H(Woning)		1.605,97	113
	Totaal	14.070,00	990

Verdeelsleutel: Entree en trappenhuis
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht		*Bedrag*	*Breukdelen*
A-14 - Nieuwezijds Voorburgwal 169B(Woning)		996,25	1
A-15 - Nieuwezijds Voorburgwal 169E(Woning)		996,25	1
A-16 - Nieuwezijds Voorburgwal 169G(Woning)		996,25	1
A-17 - Nieuwezijds Voorburgwal 169F(Woning)		996,25	1
A-18 - Nieuwezijds Voorburgwal 169C(Woning)		996,25	1
A-20 - Nieuwezijds Voorburgwal 169K(Woning)		996,25	1
A-21 - Nieuwezijds Voorburgwal 169D(Woning)		996,25	1
A-22 - Nieuwezijds Voorburgwal 169H(Woning)		996,25	1
	Totaal	7.970,00	8
	Totaal begroting	24.155,00	

VELZEL VVE DIENSTEN

VvE Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, gevestigd te Amsterdam (018)

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 18-09-2020

Eigenaar		*Appartementsrecht*	
De heer		A-18 - Nieuwezijds Voorburgwal 169C (Woning)	187,87
			Totaal 187,87
Mevrouw		A-13 - Jonge Roelsteeg 10 (Bedrijfsruimte)	352,38
			Totaal 352,38
De heer		A-21 - Nieuwezijds Voorburgwal 169D (Woning)	257,75
			Totaal 257,75
De heer	/ Mevrouw	A-22 - Nieuwezijds Voorburgwal 169H (Woning)	236,43
			Totaal 236,43
De heer		A-14 - Nieuwezijds Voorburgwal 169B (Woning)	206,82
			Totaal 206,82
Mevrouw		A-17 - Nieuwezijds Voorburgwal 169F (Woning)	189,06
			Totaal 189,06
De heer		A-16 - Nieuwezijds Voorburgwal 169G (Woning)	159,45
			Totaal 159,45
De heer		A-15 - Nieuwezijds Voorburgwal 169E (Woning)	203,27
			Totaal 203,27
De heer	Mevrouw	A-20 - Nieuwezijds Voorburgwal 169K (Woning)	219,85
			Totaal 219,85
			Totaal begroting 2.012,88

Afdruk september 2020

Bijlage

45106_201201 eigendomsakte (geanonimiseerd).pdf

Kantoor: | Tijdstip van aanbieding: | De bewaarder van het kadaster

Amsterdam OZ4 19290/53
05 – 09 – 2005 09:00
Einarson mr. R. / 20051093

met 2 vervolgblad(en)

20050905000953

2 volgbladen

Kadaster

Hyp. 4

20051093
Dossiernummer: 20051093/LW

Heden, twee september tweeduizend vijf, zijn voor mij, mr. René Einarson, notaris gevestigd te Heemstede, verschenen:

1. mevrouw paspoortnummer
wonende te),
te op te dezen
handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de heer (paspoortnummer , wonende te De
geboren te
de wettelijke algehele gemeenschap van goederen
gehuwd met mevrouw die woont op voormeld adres,
van het bestaan van welke volmacht mij, notaris, genoegzaam is gebleken uit een onderhandse akte, welke aan deze akte zal worden gehecht;
2. de heer (paspoortnummer
wonende te

DE COMPARANTEN VERKLAREN HETGEEN VOLGT:

KOOP

De sub 1 genoemde volmachtgever (hierna te noemen: verkoper) heeft op twintig augustus tweeduizend vijf verkocht aan de comparant sub 2 (hierna te noemen: koper), die op laatstgemelde datum heeft gekocht:
het hierna omschreven appartementsrecht,
voor de prijs van
€

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHT

Het verkochte appartementsrecht betreft:
het achtenveertig/negen honderd negentigste (48/990e) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit een gebouw met onder- en bijliggende grond en alle verdere aanhorigheden, staande en gelegen te Amsterdam aan de Nieuwezijds Voorburgwal 169 en Jonge Roelensteeg 8-10, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer 4849, groot twee are zesenzeventig centiare,
rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend als Nieuwezijds Voorburgwal 169 G te Amsterdam (1012 RK), kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie F nummer 7595 A 16.

OVERDRACHT

Ter uitvoering van vorengenoemde koop wordt deze akte door partijen bestemd tot akte van levering van het verkochte appartementsrecht en worden mitsdien bij deze door de verkoper geleverd aan de koper, door wie mitsdien bij deze worden aanvaard:
a. het hiervoor omschreven appartementsrecht;
b. alle kwalitatieve rechten en andere rechten, die de verkoper tegen derden en/of rechtsvoorgangers terzake van het verkochte heeft.

Hypotheken 4

Aantekeningen:

KOOP- EN OVERDRACHTSBEPALINGEN

Voormelde koop en overdracht zijn onvoorwaardelijk en zijn aangegaan casu quo verricht onder de volgende bepalingen:

Artikel 1: Betaling koopprijs

De koopprijs moet heden worden betaald, aan welke verplichting door de koper is voldaan door storting op een rekening van Kloeck & Einarson, notarissen, zodat aan de koper kwitantie bij deze wordt verleend.

Artikel 2: Kosten

1. Alle kosten van deze akte alsmede de terzake van deze overdracht verschuldigde overdrachtsbelasting en kadastrale rechten zijn voor rekening van de koper.
2. Het aandeel van verkoper in de reserve- en onderhoudsfondsen bedraagt een duizend vier honderd acht en zeventig euro en zeven en tachtig eurocent (€ 1.478,87).

Artikel 3: Betekenis omschrijving van het verkochte

De vermelding van de oppervlakte van de grond, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, is slechts als aanduiding bedoeld. Indien de vermelde oppervlakte of de verdere omschrijving van het verkochte niet juist of onvolledig is, kan geen der partijen rechten daaraan ontlenen.

Artikel 4: Omvang leveringsverplichting

De verkoper is verplicht om:

a. een appartementsrecht met toebehoren te leveren, dat onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
b. *het verkochte te leveren vrij van beslag, hypotheken of inschrijvingen daarvan en* vrij van alle bijzondere lasten en beperkingen, met uitzondering van die, welke eventueel uit deze akte blijken.

De uit deze akte blijkende bijzondere lasten en beperkingen worden bij deze door de koper uitdrukkelijk aanvaard.

Artikel 5: Garanties van de verkoper

De verkoper garandeert aan de koper het volgende:

1. de verkoper is thans beschikkingsbevoegd ten aanzien van het verkochte en heeft daarover volledig het bestuur;
2. op het appartementsrecht rusten geen lasten en beperkingen, die voortvloeien uit feiten die vatbaar zijn voor inschrijving in de openbare registers doch daarin thans nog niet zijn ingeschreven;
3. vanwege de overheid en/of nutsbedrijven zijn verkoper tot op heden geen (nog niet uitgevoerde) verbeteringen en/of herstellingen terzake van de onroerende zaak, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, voorgeschreven en is verkoper geen daartoe strekkend voorschrift aangekondigd;
   Verkoper garandeert derhalve dat de verplichting inzake de aanschrijvingen Woningwet, die zijn inschreven ten kantore te Amsterdam van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie en twintig februari negentienhonderd zes en negentig in deel 13328 nummer 43 en op negentien december negentienhonderd zes en negentig in deel 13929 nummer 32; thans waardeloos zijn en door de gemeente zullen worden doorgehaald;
4. er is geen onteigening van het appartementsrecht aangezegd, en de onroerende

Aantekeningen:

1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

zaak, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, is niet in een ruilverkaveling, herinrichtingsplan of in een door de gemeente vastgesteld stads- of dorpsvernieuwingsplan begrepen of aangewezen voor stads- en/of dorpsvernieuwing;

5. de zakelijke lasten, zoals onroerende zaakbelasting en waterschapslasten, die op het appartementsrecht rusten, zijn de gebruikelijke; de verschenen termijnen daarvan zijn voldaan;
6. er is geen achterstand in de betaling van de servicekosten en de eventueel in de na te melden verklaring van de Vereniging van Eigenaars genoemde achterstand is per heden voldaan door storting op een rekening van Kloeck & Einarson, notarissen;
7. aan de verkoper zijn geen erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen terzake van het appartementsrecht of de onroerende zaak, waarop het betrekking heeft, bekend;
8. aan verkoper is niet bekend, dat de hierna in artikel 6 lid 2 genoemde bestemming op publiekrechtelijke of privaatrechtelijke gronden niet of niet geheel kan worden gerealiseerd;
9. aan verkoper is niet bekend, dat de onroerende zaak, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, verontreinigingen bevat, die ten nadele strekken tot de in artikel 6 lid 2 omschreven bestemming of die hebben geleid of zouden kunnen leiden tot een verplichting om deze verontreinigingen ongedaan te maken;
10. aan verkoper is niet bekend, dat er in de grond, die betrokken is in de splitsing in appartementsrechten, olietanks voor het opslaan van (vloei)stoffen aanwezig zijn;
11. aan verkoper is niet bekend dat de onroerende zaak, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, asbest bevat;
12. aan verkoper is niet bekend, dat ten aanzien van de onroerende zaak, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
13. ten aanzien van de onroerende zaak, waarop het appartementsrecht betrekking heeft, bestaan geen verplichtingen ten opzichte van derden wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop, huurkoop of leasing;
14. aan de verkoper is geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, dan wel aanwijzingsbesluit, dan wel registerinschrijving bekend van de onroerende zaak:
    a. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in artikel 35 Monumentenwet;
    b. tot door de gemeente of de provincie verklaard beschermd monument.

zie art 6.3.

Artikel 6: Aflevering

1. Het verkochte wordt direct na het verlijden van deze akte afgeleverd en aanvaard op basis van de staat waarin de privé-ruimten, waarop het appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft, zich thans bevinden. Het voortgezet gebruik van verkoper vanaf het tijdstip van het sluiten van de koop tot heden wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat, waarin de privé-ruimten, waarop het appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft, zich ten tijde van het sluiten van de koop bevonden. Het verkochte wordt geacht heden aan de koop te

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 19290/53 05-09-2005 09:00

Aantekeningen:

beantwoorden.

2. Het verkochte wordt afgeleverd in eigen gebruik van de koper en vrij van enig gebruiksrecht ten behoeve van derden en mitsdien leeg en ontruimd.
De privé-ruimten, waarvan het appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft, hebben de bestemming woonhuis.

3. Het is de koper bekend dat het verkochte is aangewezen als beschermd monument als bedoeld in de Monumentenwet. Aangezien in het verleden subsidie is verleend verklaarde de verkoper de koper tegenover het Rijk te binden aan de bepalingen sub 19 tot en met 26 van de Voorwaarden, waarop rijkssubsidies worden verleend voor de instandhouding van monumenten van geschiedenis en kunst, zoals deze zijn vastgesteld bij beschikking van de Minster van Onderwijs, Kunsten en Wetenschappen van zestien januari negentienhonderd zes en dertig nummer 381 Afdeling K.W..
Koper verklaarde een exemplaar van gemelde Voorwaarden te hebben ontvangen. De inhoud van de in deze Voorwaarden 19 tot en met 26 omschreven bepalingen volledig te kennen, deze te beschouwen als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen en zich tot stipte nakoming daarvan te verbinden.

Artikel 7: Risico, baten en lasten

1. Het verkochte is vanaf het tijdstip van het verlijden van deze akte voor risico van de koper.
2. Alle sedert heden aan het verkochte verbonden lusten en lasten zijn ten bate respectievelijk schade van de koper.

Artikel 8: Woonplaatskeuze

Terzake van de uitvoering van deze akte, ook voor fiscale gevolgen, wordt door partijen woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

AANKOMSTTITEL

Blijkens het ingestelde onderzoek heeft de verkoper gemeld appartementsrecht, na zijn eerste huwelijk, verkregen door de inschrijving ten kantore te Amsterdam van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op tien november tweeduizend in register Hypotheken 4 deel 16985 nummer 49 van het afschrift van een akte van overdracht, op tien november tweeduizend voor de destijds te Amsterdam gevestigde notaris Jhr. mr. A.P. van Lidth de Jeude verleden, in welke akte kwitantie is verleend.

SPLITSING

Voormelde onroerende zaak werd gesplitst in appartementsrechten:

a. door de inschrijving ten voormelde kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zestien juni negentienhonderd achtennegentig in deel 15117 nummer 8 van het afschrift van een akte van splitsing in appartementsrechten op vijftien juni negentienhonderd achtennegentig voor notaris J.G. Brummelhuis te Amsterdam verleden;
b. door de inschrijving ten voormelde kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers op zesentwintig november negentienhonderd negenennegentig in deel 16226 nummer 35 van het afschrift van een akte houdende wijziging splitsing in appartementsrechten op diezelfde dag voor notaris jhr. mr A.P. van Lidth de Jeude te Amsterdam verleden;
c. door de inschrijving ten voormelde kantore van de Dienst van het Kadaster en de

Aantekeningen:

2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Openbare Registers op achttien januari tweeduizend een in deel 17167 nummer 46 van het afschrift van een akte houdende wijziging splitsing in appartementsrechten op zeventien januari tweeduizend een voor genoemde een waarnemer van genoemde notaris jhr. Mr. Van Lidth verleden.

OPGAVE VERENIGING VAN EIGENAREN

Aan deze akte zal een opgave van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren worden gehecht, waarin staat vermeld:

- hetgeen verkoper nog aan de Vereniging van Eigenaren verschuldigd is over het lopende boekjaar en de eventueel voorafgaande boekjaren;
- de omvang van het (eventueel aanwezige) reservefonds en het aandeel van verkoper daarin.

VOLMACHT

Tenslotte verklaren de comparant sub 2 volmacht te geven aan iedere medewerker van Kloeck & Einarson, notarissen, om - ingeval door deze akte de overdracht van het appartementsrecht niet wordt geëffectueerd - voor en namens hem, al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde(n) nodig of nuttig mocht(en) oordelen om de overdracht van het verkochte appartementsrecht alsnog te effectueren alsmede om al datgene te verrichten wat de gevolmachtigde(n) nodig of nuttig mocht(en) oordelen om de vervallenverklaring casu quo doorhaling te effectueren van de hypotheken, welke op het bij deze verkochte appartementsrecht zijn gevestigd.

WAARVAN AKTE, verleden te Heemstede, op de datum als in het hoofd van deze akte gemeld,
om tien uur vijfenveertig minuten.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte, het geven van een toelichting daarop en het uiteenzetten van de gevolgen van deze akte voor de partijen aan de verschenen personen, die aan mij, notaris, bekend zijn, en van wie de identiteit door mij, notaris, aan de hand van de hiervoor gemelde en daartoe bestemde documenten is vastgesteld, hebben zij eenparig verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing, als bedoeld in de wet, door de comparanten en mij, notaris, ondertekend.
(Volgt ondertekening door comparanten en notaris)

VOOR AFSCHRIFT:

w.g. mr. R. Einarson

Ondergetekende, mr. René Einarson notaris gevestigd te Heemstede, verklaart dat het registergoed, bij vorenstaande akte vervreemd in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten, niet is opgenomen in een aanwijzing ex artikelen 2 of 8 noch in een voorstel ex artikel 6 of 8a van die wet.

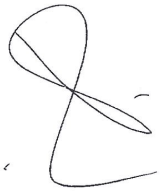
w.g. mr. R. Einarson

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 19290/53 05-09-2005 09:00

Aantekeningen:

Ondergetekende, mr. René Einarson notaris gevestigd te Heemstede, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter inschrijving aangeboden stuk.



Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 19290/53 05-09-2005 09:00

Bijlage

45106_201201 eigendomsinformatie - amsterdam f 7595 a16.pdf

kadaster

BETREFT
Amsterdam F 7595 A16

UW REFERENTIE
NZVBW 169

GELEVERD OP
30-11-2020 - 20:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11081969008

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
30-11-2020 - 11:37

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-11-2020 - 11:37

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Amsterdam F 7595 A16 Kadastrale objectidentificatie : 011450759510016 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Nieuwezijds Voorburgwal 169 G 1012 RK Amsterdam Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen Verblijfsobject ID: 0363010000994805
Omschrijving	Wonen (appartement)
Koopsom	€ 161.500 **Koopjaar** 2005
Vereniging van eigenaren	Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Nieuwezijds Voorburgwal 169 En Jonge Roelensteeg 8-10 Te Amsterdam
Ontstaan uit	Amsterdam F 4849

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
Betrokken (rechts)persoon	Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk	Hyp4 79582/00166 **Ingeschreven op** 04-11-2020 om 12:33 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

Publiekrechtelijke beperking **Basisregistratie Kadaster**	Besluit op basis van Monumentenwet 1988
Betrokken bestuursorgaan	De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
Vermeld in stuk	Hyp4 72869/00136 **Ingeschreven op** 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
Afkomstig uit stuk	Hyp4 4517/86 Amsterdam **Ingeschreven op** 13-10-1970
Aanvullende stukken	Hyp4 73838/177 **Ingeschreven op** 12-09-2018 om 12:39 Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam
	Hyp4 73838/176 **Ingeschreven op** 12-09-2018 om 12:38 Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam
	Hyp4 73838/130 **Ingeschreven op** 10-09-2018 om 12:51 Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam
	Hyp4 71286/129 **Ingeschreven op** 31-08-2017 om 09:00 Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam

kadaster

BETREFT
Amsterdam F 7595 A16

UW REFERENTIE
NZVBW 169

GELEVERD OP
30-11-2020 - 20:08

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11081969008

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
30-11-2020 - 11:37

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
30-11-2020 - 11:37

BLAD
2 van 2

Hyp4 70979/184	**Ingeschreven op**	09-08-2017 om 10:50
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		
Hyp4 66361/27	**Ingeschreven op**	13-07-2015 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		
Hyp4 62710/194	**Ingeschreven op**	02-09-2013 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		
Hyp4 61029/169	**Ingeschreven op**	19-03-2012 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		
Hyp4 57500/180	**Ingeschreven op**	11-01-2010 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		
Hyp4 57500/179	**Ingeschreven op**	11-01-2010 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		
Hyp4 57303/56	**Ingeschreven op**	19-10-2009 om 09:00
Is aanvulling op Hyp4 4517/86 Amsterdam		

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 19290/53 Amsterdam	**Ingeschreven op**	05-09-2005 om 09:00
Naam gerechtigde	[redacted]		
Adres	[redacted]		
Geboren	[redacted]	**te**	WIJCHEN
Geboorteland	[redacted]		

Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen

Burgerlijke staat Ongehuwd en geen geregistreerd partnerschap (ten tijde van verkrijging)

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.

Bijlage

45106_201201 exploitatiekosten 2020 mbt nzvbw 169.pdf

Exploitatieoverzicht 2020
Nieuwezijds Voorburgwal 169-g

huur	**Voorschot GWE en internet**	**totaal per maand**	**totaal per jaar**	**waarborgsom**
€ 1300,-	€ 50,-	€ 1.350,-	**€16.200,-**	€ 2.700,-

lasten per jaar

onroerende zaak belasting:	€83,-
waterschapsbelasting[1] (2*€54,92):	€110,-
watersysteemheffing gebouwd:	€28,-
Watersysteemheffing ingezetenen:	€ 114,56
bijdrage VVE € 159,45*12:	€ 1.913,-
internet:	PM
gas, water, electraverbruik:	PM
---	
tezamen aan lasten per jaar	€2.249,-

WOZ-waarde

De WOZ-waarde op peildatum 1/1/2019 bedraagt: € 233.000,-

VvE

Het saldo van de balans van de VvE per 31-12-2019 bedraagt € 28.900,-

Het aandeel in de reserve van het appartementsrecht bedraagt per 1 december 2020 € 2.855,-

[1] Waterschapsbelasting 2020 bestaat uit verontreinigingsheffing en zuiveringsheffing

Bijlage

45106_201201 hhr_definitief_d.d._31-7-2014.pdf

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAREN

NIEUWEZIJDS VOORBURGWAL 169 / JONGE ROELENSTEEG 8 - 10

Algemeen
Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementengebouw 7595-A kadastraal bekend Gemeente Amsterdam, sektie F

Artikel 1

a. Waar gesproken wordt van 'eigenaren' worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.
b. De bepalingen in dit reglement zijn eveneens voor bewoners (niet eigenaren) van toepassing. De eigenaar dient de huurder(s) een reglement ter hand te stellen. Een en ander laat onverlet zijn/haar verantwoordelijkheid voor naleving van de bepalingen van dit reglement.

Artikel 2

a. De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.
b. In de brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in de trappenhuizen of de hal worden gedeponeerd maar dienen in de daartoe bestemde papierbak gelegd te worden.

Artikel 3

a. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten -anders dan in de daarvoor specifiek bestemde gedeelten (fietsenberging, garage, enz.)- (motor)rijwielen of andere voertuigen, kinderwagens, enz. te plaatsen.
b. In de gemeenschappelijke ruimten en het trappenhuis mogen nooit goederen, vuilniszakken en/of overig afval worden opgeslagen zonder dat hiervoor toestemming is verleend door de vergadering van de vereniging.
c. Het is niet toegestaan reparaties of andere werkzaamheden aan de gemeenschappelijke ruimten te verrichten.
d. De bewoners dienen bij het betreden en het verlaten van het gebouw er zorg voor te dragen dat de toegangsdeur is afgesloten.

Artikel 4

a. Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) verboden, tenzij wordt aangetoond dat vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert. Vloeren in keukens en sanitaire ruimten zijn uitgesloten van de genoemde eis.

b. De bewoners dienen geluidsoverlast voor derden te voorkomen. In het bijzonder is niet toegestaan om op doordeweekse dagen tussen 22:00 uur en 07:00 uur en in het weekend tussen 23:00 en 11:00 zodanig muziek dan wel mechanische apparatuur te gebruiken, dat derden daarvan op enigerlei wijze hinder ondervinden.

c. Werkzaamheden, die bijzonder storende geluiden veroorzaken, moeten tussen 08:00 uur 's morgens en 20:00 uur 's avonds worden uitgevoerd.

Artikel 5

a. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

b. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 6

a. Het houden van kleine huisdieren is toegestaan mits de eigenaren hun medebewoners geen overlast aandoen.

b. In het trappenhuis en gemeenschappelijke ruimten moeten honden zijn aangelijnd.

c. Bevuiling van bovengenoemde plaatsen veroorzaakt door het huisdier moet door de eigenaar direct worden schoongemaakt.

Artikel 7

Aan artikel 13 lid 2 zoals vermeld in de wijziging splitsingsakte 17 januari 2001 wordt toegevoegd:

a. De gebruiker moet zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen.

b. Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar die het bedrijf uitoefent.

c. Voor het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen, in welke vorm dan ook, is schriftelijke toestemming van de vergadering nodig, De vergadering kan aan die toestemming voorwaarden verbinden ten aanzien van de aard, de constructie, de kleur, de omvang, enz. van hetgeen waarvoor toestemming is gevraagd.

Artikel 8

a. Voor iedere bouwkundige constructieve wijziging in de appartementen of aan de gevels, balkons, ramen, daken of buitendeuren is vooraf toestemming nodig van de leden van de vergadering.
b. Voor het plaatsen van een serre of andersoortige aanbouw dient vooraf niet alleen toestemming van de leden van de vergadering verkregen te worden maar ook van de Dienst Bouwen & Wonen/Welstandscommissie van het stadsdeel.
c. De eigenaar van het appartement is verantwoordelijk voor alle schaden, welke tengevolge van de werkzaamheden aan het gezamenlijke eigendom en het eigendom van derden wordt toegebracht.
d. De eigenaar van het appartement is er verantwoordelijk voor dat bij het afvoeren van puin e.d. de gemeenschappelijke ruimten steeds schoon worden achtergelaten.

Artikel 9

a. Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan de bestuurder -zo mogelijk z'n verblijfadres meedelen en daarbij opgegeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan. (Te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enz.)
b. Het verhuren van het appartementsrecht korter dan een maand is in strijd met de woonbestemming van het gebouw en is niet toegestaan.

Artikel 11

het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen.

Zonder tussenkomst van een vergadering is het bestuur gemachtigd uitgaven tot € 5.000,00 te doen.

Artikel 12

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de eigenaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren d.d. 31-7-2014

I.O. Peponis (Ondertekening door voorzitter van de vergadering)

Bijlage

45106_201201 mjop_rapportage.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Print datum:	01-06-2015
Startjaar rapport:	2015
Indexpercentage:	0.00 %

vereniging eigen huis

Meerjarenonderhoudsplanning

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169









©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Inhoudsopgave

1- Inleiding
2- Algemene gegevens, object en opdrachtgever
3- Opmerkingen
4- Reserverings- en afschrijvingsoverzicht
5- Elementenlijst, met conditie overzicht
6- Bevindingen, gebreken geconstateerd tijdens de inspectie
7- Jaarplan voor het gekozen startjaar
8- Vijfjaren begroting met detail informatie per element
9- Tienjaren begroting getotaliseerd per gebouwdeel/per element
10- Kapitalisatie, alle onderhoud voor de gekozen looptijd van het rapport.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

1- Inleiding

Iedere organisatie die gebouwen beheert weet dat onderhoud een belangrijk aspect van het beheren is. Ieder gebouw, groot of klein, oud of nieuw, heeft na verloop van tijd onderhoud nodig. Te vaak wordt dat onderhoud uitgevoerd als er zichtbaar verval aan de elementen is, de kans op vervolgschade aan de overige gerelateerde elementen is dan groot. Bij planmatig onderhoud gaan wij uit van een theoretische cyclus in combinatie met een frequente inspectie. Op deze wijze wordt het exacte moment van uitvoering bepaald.

Het doel van de inspectie is het verkrijgen van inzicht in de bouwkundige kwaliteit van het object. Het object is onafhankelijk beoordeeld aan de hand van de huidig geldende technische normen en eisen in relatie tot het bouwjaar en de bouwwijze van het object. Indeling, netheid van afwerkingen en inrichting alsmede esthetische aspecten van de onderdelen worden in de beoordeling niet meegewogen.

Bouwkundige staat

De beoordeling van de bouwkundige staat van het object heeft betrekking op twee zaken:
1. De kwaliteit van het object en de samengestelde bouwdelen: hierbij wordt bekeken of er in een gebouwdeel gebreken of constructiefouten zijn te constateren.
2. De mate waarin de kwaliteit van de bouwdelen is verminderd door het verouderingsproces.

Het oordeel is gebaseerd op visuele inspecties.

Onderdelen van het object die niet of gedeeltelijk controleerbaar zijn, worden ingeschat op basis van hun ouderdom en de voor de betreffende bouwdelen normaal geldende levensduur. Het betreft hier in hoofdzaak installaties (bijvoorbeeld riolering, liften e.d.).

Rapport

Het rapport geeft weer wat er in de gekozen looptijd aan onderhoud en reservering gedaan moet worden. Hierin wordt tijdens de opname uitsluitend de algemene delen van een gebouw opgenomen, namelijk het dak, gevels, portiek, trappenhal (indien van toepassing, extra gebouw, terrein, parkeergarage). Bij een appartementencomplex wordt een individuele woning niet opgenomen en ook niet verwerkt in het rapport. Tijdens de inspectie wordt wel gevraagd om een woning op de bovenste verdieping in te kunnen om gevels en dak te kunnen inspecteren en een begane grond woning om de kelder en (achter)gevel te inspecteren.
Een meerjaren onderhoudsplanning geeft de prognose weer over de te verwachten kosten voor onderhoud of vervanging van onderdelen van een gebouw. De werkelijke kosten zullen door offertes en onderhoudscontracten worden bepaald. Deze bedragen kunnen afwijken van de prognose.

Het rapport is de standaard rapportage van IGBS en is met de grootste zorg opgebouwd, de hoofdstukken geven niet alleen de korte termijn maar ook de langere termijn weer. Het geeft zelfs inzicht in het saldo dat al op de bank zou moeten staan om het onderhoud te kunnen betalen.

Indien er andere uitgangspunten voor het rapport noodzakelijk, zoals ander startjaar, beginsaldo of indexering, kunt u een abonnement of tijdelijke licentie op IGBS aanvragen (http://www.igbs.nl). U kunt dan zelf nieuwe rapportages genereren.

Alle genoemde bedragen zijn inclusief B.T.W.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

2- Algemene gegevens object en opdrachtgever

OBJECTGEGEVENS:	
Opdrachtnummer	1008331
Naam	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169
Adres	Nieuwezijds Voorburgwal 169 d
Postcode	1012RK
Plaats	Amsterdam
Telefoon	06-24505347
Bouwjaar	1880
Inspecteur	M. van Dorp
Inspectie	20-01-2015
Gereserveerd voor onderhoud	€ 29000
Soort eenheden	
Aantal eenheden	1
Aantal garage's	0
Aantal gebouwen	1
Aantal rapporten	1
Terrein oppervlak	0
Tekeningen	Niet aanwezig

OPDRACHTGEVER:	
Lidnummer	31455356
Naam	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169
Contactpersoon	mevr. M.C. Lagrand
Adres	Nieuwerzijds Voorburgwal 169 d
Postcode	1012RK
Plaats	Amsterdam
Telefoon	020-6384653
E-mail	info@velzelvvediensten.nl

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

3- Opmerkingen

Bij de inspectie was mevrouw Lagrand aanwezig

Eén en ander aangaande het onderhoud is besproken. Voorafgaande aan de inspectie is de onderhoudshistorie van het gebouw, voor zover bekend, doorgenomen.

Tijdens dit gesprek zijn de volgende zaken ter sprake gekomen:

- Het trappenhuis is in 2012 geschilderd.
- De patio is in 2012 geschilderd.
- Het schilderwerk in de Jonge Roelersteeg is ongeveer 2 jaar geleden gedaan.

- Bepaalde opdrachten en/of onderhoudswerkzaamheden van al lopende contracten zijn, in overleg met voornoemde personen, in deze planning verwerkt. Er is veel loodgieterswerk gedaan inzake heel veel lekkages ook op het dak. Er is nu nog een lekkage waaraan gewerkt wordt om dit op te lossen. Er moet nog een manier worden gevonden om hierbij te kunnen komen. Er is een expert, dhr. van Leeuwen, komen kijken.

- De meerjaren-onderhoudsplanning is zo veel mogelijk gebaseerd op de oorspronkelijke situatie; privé aangebrachte veranderingen zijn hier niet in opgenomen.

- Over de riolering van het pand, de zogenaamde grond- en standleidingen, zijn tijdens de opname geen klachten gemeld. De club op de begane grond was tijdens de opname niet open en is derhalve niet opgenomen in het MeerJaren OnderhoudsPlan (MJOP).

Voor de opname waren geen tekeningen met voldoende maatvoering van het complex aanwezig. De maatvoering is ter plaatse en bij benadering opgenomen.

Wanneer diverse werkzaamheden in combinatie met elkaar worden uitgevoerd kan dat een kostenbesparing opleveren, bijvoorbeeld steigerwerk.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

4- Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

Toelichting reserverings- en afschrijvingsoverzicht

In het volgende overzicht de afschrijving en het opgebouwde saldo getoond.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het element, handeling of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage H = hoogtarief (21%), L = laagtarief (6%).
Totaal:	Dit is het eerst voorkomende bedrag dat aan de betreffende handeling wordt uitgegeven, gebaseerd op het startjaar, het bedrag is opgehoogd met de opgegeven index.
Startjaar:	Dit is het eerst voorkomende jaar dat de handeling wordt uitgevoerd.
Afschrijving-termijn:	De frequentie in jaren waarmee de handeling wordt uitgevoerd.
Restjaren:	Dit zijn de jaren die nog resteren tot aan het jaar van uitvoering van de handeling.
Afschrijving per jaar:	Het bedrag dat jaarlijks moet worden gereserveerd, dit is het totaalbedrag gedeeld door de afschrijvings-termijn.
Saldo:	Dit is het bedrag dat reeds gespaard had moeten zijn, de berekening is als volgt: de afschrijvings-termijn min de restjaren vermenigvuldigd met de afschrijving per jaar. Voorbeeld: Het totaalbedrag = € 3.600,--, de afschrijvings-termijn = 18 jaar, de restjaren zijn 6 jaar en de afschrijving per jaar = € 3.600 / 18 = € 200,--. Het saldo is dan 18 - 6 = 12, 12 x € 200 = € 2.400,--

Rapport parameters

Objectnaam:	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169	
Startjaar rapport:	2015	
Indexcijfer:	0.00 %	Dit is de opgegeven indexering waarmee de kosten jaarlijks zijn gestegen.
Rapport horizon:	10 Jaar	Dit is de looptijd van de kapitalisatie en reservering.
Bedragen incl. BTW:	þ	Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving-termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
Gebouw										
044 Deurrubber										
Vervangen deurrubber	6	st	58.95	H	354	2017	6	2	59.00	236
044 Raamrubber										
Vervangen raamrubber	12	st	39.30	H	472	2017	6	2	78.66	315
053 Dakbedekking bitumen										
Klein onderhoud bitumen	145	m2	6.14	H	890	2015	6	0	148.33	890
Vervangen bitumen incl. isolatie	145	m2	98.25	H		2050	48	35	0.00	
Overlagen bitumen	145	m2	55.27	H		2026	24	11	0.00	
093 Schilderwerk op hout boeiboord										
Groot onderhoud	96	m1	19.36	L	1859	2017	6	2	309.83	1239
093 Schilderwerk op hout dakoverstek										
Groot onderhoud	36	m2	46.26	L	1656	2017	6	2	276.00	1104
093 Schilderwerk op hout deur										
Groot onderhoud 1-zijdig	9	st	86.07	L	775	2017	6	2	129.16	517
093 Schilderwerk op hout gevelbekleding										
Groot onderhoud	7	m2	37.66	L	261	2017	6	2	43.50	174
093 Schilderwerk op hout hekwerk										
Groot onderhoud	45	m2	46.26	L	2082	2017	6	2	347.00	1388
093 Schilderwerk op hout kozijn en raam										
Groot onderhoud	92	m2	46.26	L	4276	2017	6	2	712.66	2851
093 Schilderwerk op hout kozijn met deur										
Groot onderhoud	97	m2	46.26	L	4511	2017	6	2	751.83	3007
093 Schilderwerk op metaal muuranker										
Groot onderhoud	28	st	53.79	L	1506	2017	6	2	251.00	1004
094 Schilderwerk stucwerk										
Groot onderhoud	180	m2	24.75	L	4464	2023	12	8	372.00	1488
202 Reservering renovatie trappenhuis										
Renovatie trappenhuis / indicatie per laag	1	pst	6848.60	H		2030	18	15	0.00	

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Reserverings- en afschrijvingsoverzicht

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Totaal	Startjaar	Afschrijving-termijn	Rest Jaren	Afschrijving per jaar	Saldo
432 Binnenriolering leidingstelsel										
Reservering voor renovatie	9	app	1842.22	H		2048	48	33	0.00	
619 Gevelsteiger										
Gevelsteiger	185	m2	18.42	H	3409	2017	6	2	568.16	2273
619 Klein- / klachtenonderhoud										
Reservering per appartement per jaar	9	app	76.12	H	685	2015	1	0	685.00	685
619 Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)										
Vernieuwen/actualiseren MJOP (prijs 100%)	1	pst	1025.99	H	1026	2020	5	5	205.20	
Totaal										17171

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

5- Elementenlijst

Toelichting elementenlijst

Het overzicht Elementenlijst met conditiescore geeft van bouwdelen weer wat de conditie is.
Wanneer een element aan het pand als matig, slecht of zeer slecht beoordeeld is, dan zal dit in de meeste gevallen in het onderdeel "Bevindingen" ook terug te vinden zijn.

De conditiemeting is opgezet volgens de NEN 2767 "Conditiemeting van gebouw en installatiedelen". Deze norm geeft een methode om de conditie van de bouw en installatie op objectieve en eenduidige wijze vast te leggen. Uit deze inspectiemethode volgt een waarde die de veroudering van een bouwdeel uitdrukt. Deze waarde is een combinatie van belang, omvang en intensiteit van een gebrek.

Bij het inspecteren van een bouwdeel wordt gebruik gemaakt van een standaard gebrekenlijst. Aan elk gebrek is de norm van een bepaald belang toegekend. Daarnaast moet ook de omvang en de intensiteit in een categorie worden ingedeeld. Uit deze gegevens ontstaat de conditiescore.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het gebouwdeel of element met standaard codering.
Hoeveelheid:	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Eenheid:	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Waarderingen:	De kolommen "uitstekend" tot "zeer slecht" geven grafisch de conditie van het elelement of bouwdeel aan. Hoe donkerder de kleur hoe verder de uitslag naar goed of slecht is. Groen = "goed" en Rood = "slecht".
Conditie:	De nummerieke weergave van de conditiescore. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht

Rapport parameters

Objectnaam:	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Elementenlijst

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Element	Hvheid	Enh	Huidige conditie	
Gebouw				
044 Deurrubber	36.00	st	3	Redelijk
044 Raamrubber	60.00	st	3	Redelijk
053 Dakbedekking bitumen	144.82	m2	3	Redelijk
093 Schilderwerk op hout boeiboord	96.00	m1	3	Redelijk
093 Schilderwerk op hout dakoverstek	34.60	m2	3	Redelijk
093 Schilderwerk op hout deur	9.00	st	3	Redelijk
093 Schilderwerk op hout gevelbekleding	1.00	m2	2	Goed
093 Schilderwerk op hout hekwerk	45.00	m2	3	Redelijk
093 Schilderwerk op hout kozijn en raam	92.42	m2	3	Redelijk
093 Schilderwerk op hout kozijn met deur	97.49	m2	3	Redelijk
093 Schilderwerk op metaal muuranker	28.00	st	2	Goed
094 Schilderwerk stucwerk	180.35	m2	2	Goed
202 Reservering renovatie trappenhuis	1.00	pst	1	Uitstekend
432 Binnenriolering leidingstelsel	1.00	pst	0	N.v.t.
442 Deurbelinstallatie	1.00	pst	0	N.v.t.
619 Gevelsteiger	1.00	pst	0	N.v.t.
619 Klein- / klachtenonderhoud	1.00	pst	0	N.v.t.
619 Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)	1.00	pst	0	N.v.t.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

6- Bevindingen

Toelichting bevindingen

In dit onderdeel worden alle gebreken (“bevindingen”) vastgelegd en toegelicht door middel van een foto en een werkomschrijving. Dit kan als ondersteuning dienen voor een VvE bijvoorbeeld bij het beoordelen van een offerte of het controleren van de werkwijze van een leverancier of aannemer.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Geeft de hoofdgroep, het betreffende element, de omschrijving van de bevinding en de locatie waar de bevinding is waargenomen weer. Verder is een toelichting met uitleg of advies opgenomen.
Hoeveelheid:	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Eenheid:	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Conditie:	De conditie is bepaald aan de hand van een berekening volgens NEN 2767. 1 = Uitstekend 2 = Goed 3 = Redelijk 4 = Matig 5 = Slecht 6 = Zeer slecht

Rapport parameters

Objectnaam:

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

7- Jaarplan

Toelichting jaarplan 2015

In het volgende overzicht is het gekozen jaarplan per element opgenomen.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Gebouwdeel of hoofdgroep met een beschrijving van de handelingen die moeten worden uitgevoerd.
Element:	Het element waar werkzaamheden aan moeten worden uitgevoerd.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage H = hoogtarief (21%), L = laagtarief (6%).
2015:	Bedrag in jaar van uitvoering. De hoeveelheid waarop de handeling is gebaseerd en die in het betreffende startjaar is gepland om uit te voeren.

Rapport parameters

Objectnaam:	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169
Jaarplan over jaar:	2015
Indexcijfer:	0.00 %
Bedragen incl. BTW:	þ Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Jaarplan 2015

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	Element	Hoeveelheid	Eenheid	Prijs	BTW	2015
Gebouw						
05 Daken						
Klein onderhoud bitumen	053 Dakbedekking bitumen	144.82	m2	6.14	H	890
Totaal 05 Daken						890
61 Diversen						
Reservering per appartement per jaar	619 Klein- / klachtenonderhoud	9.00	app	76.12	H	685
Totaal 61 Diversen						685
Totaal Gebouw						1575
Totaal VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169						1575

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

8- Vijfjaren begroting

Toelichting vijfjaren begroting

In het volgende overzicht is de 5 jaren begroting op elementgroep opgenomen.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het element, handeling of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Hvh: (Hoeveelheid)	Een inschatting van de uit te voeren hoeveelheid.
Enh: (Eenheid)	De eenheid waarin de hoeveelheid is uitgedrukt, m1 = strekkende meter, m2 = vierkante meter, m3 = kubieke meter, st = stuks, en pst = post.
Prijs:	De prijs per eenheid.
BTW:	BTW percentage H = hoogtarief (21%), L = laagtarief (6%).
Stjr: (Startjaar)	Het eerste jaar dat de werkzaamheden worden uitgevoerd.
Cy: (Cyclus)	De levensduur van een element of afwerking.
Jaren:	Per jaar is aangegeven voor welk element/gebouwdeel herstel/onderhoud moet plaatsvinden en wat de kosten hiervoor zijn.
Totaal:	Totaal van de kosten voor herstel/onderhoud per element/gebouwdeel.

Rapport parameters

Objectnaam:	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169
Startjaar rapport:	2015
Indexcijfer:	0.00 %
Bedragen incl. BTW:	þ Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Vijfjaren begroting

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
Gebouw												
04 Beglazing												
044 Deurrubber	36.00	st										
Vervangen deurrubber	6.00	st	58.95	H	2017	6			354			354
Totaal 044 Deurrubber									354			354
044 Raamrubber	60.00	st										
Vervangen raamrubber	12.00	st	39.30	H	2017	6			472			472
Totaal 044 Raamrubber									472			472
Totaal 04 Beglazing									826			826
05 Daken												
053 Dakbedekking bitumen	144.82	m2										
Klein onderhoud bitumen	144.82	m2	6.14	H	2015	6	890					890
Vervangen bitumen incl. isolatie	144.82	m2	98.25	H	2050	48						
Overlagen bitumen	144.82	m2	55.27	H	2026	24						
Totaal 053 Dakbedekking bitumen							890					890
Totaal 05 Daken							890					890
09 Buitenschilderwerk												
093 Schilderwerk op hout boeiboord	96.00	m1										
Groot onderhoud	96.00	m1	19.36	L	2017	6			1859			1859
Totaal 093 Schilderwerk op hout boeiboord									1859			1859
093 Schilderwerk op hout dakoverstek	34.60	m2										
Groot onderhoud	35.80	m2	46.26	L	2017	6			1656			1656
Totaal 093 Schilderwerk op hout dakoverstek									1656			1656
093 Schilderwerk op hout deur	9.00	st										
Groot onderhoud 1-zijdig	9.00	st	86.07	L	2017	6			775			775
Totaal 093 Schilderwerk op hout deur									775			775

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Vijfjaren begroting

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
093 Schilderwerk op hout gevelbekleding	1.00	m2										
Groot onderhoud	6.93	m2	37.66	L	2017	6			261			261
Totaal 093 Schilderwerk op hout gevelbekleding									261			261
093 Schilderwerk op hout hekwerk	45.00	m2										
Groot onderhoud	45.00	m2	46.26	L	2017	6			2082			2082
Totaal 093 Schilderwerk op hout hekwerk									2082			2082
093 Schilderwerk op hout kozijn en raam	92.42	m2										
Groot onderhoud	92.42	m2	46.26	L	2017	6			4276			4276
Totaal 093 Schilderwerk op hout kozijn en raam									4276			4276
093 Schilderwerk op hout kozijn met deur	97.49	m2										
Groot onderhoud	97.49	m2	46.26	L	2017	6			4511			4511
Totaal 093 Schilderwerk op hout kozijn met deur									4511			4511
093 Schilderwerk op metaal muuranker	28.00	st										
Groot onderhoud	28.00	st	53.79	L	2017	6			1506			1506
Totaal 093 Schilderwerk op metaal muuranker									1506			1506
094 Schilderwerk stucwerk	180.35	m2										
Groot onderhoud	180.35	m2	24.75	L	2023	12						
Totaal 094 Schilderwerk stucwerk												
Totaal 09 Buitenschilderwerk									16926			16926
20 Interieur algemeen												
202 Reservering renovatie trappenhuis	1.00	pst										
Renovatie trappenhuis / indicatie per laag	1.00	pst	6848.60	H	2030	18						
Totaal 202 Reservering renovatie trappenhuis												
Totaal 20 Interieur algemeen												

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Vijfjaren begroting

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	Hvh	Enh	Prijs	BTW	Stjr	Cy	2015	2016	2017	2018	2019	Totaal
43 Vuilafvoervoorziening												
432 Binnenriolering leidingstelsel	1.00	pst										
Reservering voor renovatie	9.00	app	1842.22	H	2048	48						
Totaal 432 Binnenriolering leidingstelsel												
Totaal 43 Vuilafvoervoorziening												
61 Diversen												
619 Gevelsteiger	1.00	pst										
Gevelsteiger	185.00	m2	18.42	H	2017	6			3409			3409
Totaal 619 Gevelsteiger									3409			3409
619 Klein- / klachtenonderhoud	1.00	pst										
Reservering per appartement per jaar	9.00	app	76.12	H	2015	1	685	685	685	685	685	3425
Totaal 619 Klein- / klachtenonderhoud							685	685	685	685	685	3425
619 Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)	1.00	pst										
Vernieuwen/actualiseren MJOP (prijs 100%)	1.00	pst	1025.99	H	2020	5						
Totaal 619 Vernieuwen/actualiseren MJOP (10j.)												
Totaal 61 Diversen							685	685	4094	685	685	6834
Totaal Gebouw							1575	685	21846	685	685	25476
Totaal VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169							1575	685	21846	685	685	25476

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

9- Tienjaren begroting

Toelichting 10 jaren begroting

In de volgende overzichten zijn de 10 jaren begroting op elementgroep opgenomen.

Verklaring van termen

Omschrijving:	Het element of gebouwdeel (gevels, daken enz.) met standaard codering.
Jaren:	Per jaar is aangegeven voor welk elementengroep/gebouwdeel herstel/onderhoud moet plaatsvinden en wat de kosten hiervoor zijn.
Totaal:	Totaal van de kosten over 10 jaar, voor herstel/onderhoud per elementengroep/ gebouwdeel.

Rapport parameters

Objectnaam:	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169
Startjaar rapport:	2015
Indexcijfer:	0.00 %
Bedragen incl. BTW:	þ Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Tienjaren begroting

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Omschrijving	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Gebouw											
044 Afdichtingsmiddelen			826						826		1652
053 Bitumineuze dakbedekking	890						890				1780
093 Schilderwerk			16926						16926		33852
094 Dekkend op steenachtig									4464		4464
202 Renovatie trappenhuis											
432 Binnenriolering											
619 Diversen	685	685	4094	685	685	1711	685	685	4094	685	14694
Totaal Gebouw	1575	685	21846	685	685	1711	1575	685	26310	685	56442
Totaal VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169	1575	685	21846	685	685	1711	1575	685	26310	685	56442

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

10- Kapitalisatie

Toelichting kapitalisatie

Dit onderdeel geeft aan wat het kapitaal moet zijn en hoe dit verdeeld is over de geplande periode.
Indien het beginsaldo is opgegeven door de VvE wordt dit meegenomen in de berekening.
De "rode" cijfers zijn de totale uitgaven per jaar. Deze bedragen worden gelijk verdeeld over de planningsjaren. Hierdoor zijn de reserveringen per jaar gelijk.

Verklaring van termen

Begrotingsjaar:	Het betreffende jaar van de begroting.
Uitgaven per jaar:	De totale uitgaven voor het onderhoud in het betreffende jaar.
Reservering:	De gemiddeld noodzakelijke reservering per jaar.
Saldo na uitgaven:	Het overgebleven saldo na uitgaven plus reservering

Rapport parameters

Objectnaam:	VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169	
Startjaar rapport:	2015	
Indexcijfer:	0.00 %	Dit is de opgegeven indexering waarmee de kosten jaarlijks zijn gestegen.
Rapport horizon:	10 Jaar	Dit is de looptijd van de kapitalisatie en reservering.
Beginsaldo:	29000.00	Het opgegeven beginsaldo.
Bedragen incl. BTW:	þ	Indien aangevinkt is inclusief BTW, anders is exclusief BTW.

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

vereniging eigen huis

Kapitalisatie

VvE Nieuwerzijds Voorburgwal 169

Begrotings jaar	Uitgaven per jaar	Reservering	Saldo na uitgaven
2015	1575	5644	33069
2016	685	5644	38028
2017	21846	5644	21827
2018	685	5644	26786
2019	685	5644	31745
2020	1711	5644	35678
2021	1575	5644	39747
2022	685	5644	44707
2023	26310	5644	24041
2024	685	5644	29000

©2013/Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.
Niets van de inhoud van dit rapport mag worden overgenomen, tenzij met uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Eigen Huis Bouwkundig Advies B.V.

Bijlage

45106_201201 financiele informatie nieuwezijds voorburgwal.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst
De huuropbrengst bedraagt € 1.300 per maand.
De huuropbrengst bedraagt € 15.600 per jaar.

lasten per jaar
onroerende zaak belasting € 83
watersysteemheffing € 28
watersysteemheffing ingezetenen € 114,56
waterschapslasten € 110
bijdrage VVE € 1.913,40 (€ 159,45/maand)

WOZ-waarde
€ 233.000 (2020) op peildatum 1-1-2019.

VvE
Het saldo van de balans van de VvE per 31-12-2019 bedraagt € 28.900,-.
Het aandeel in de reserve van het appartementsrecht bedraagt per 1 december 2020 € 2.855,-.

kosten koper
Uiterlijk per leveringsdatum dient koper te betalen:
- notariskosten (€ 1.618,- incl. BTW),
- overdrachtsbelasting,
- de kosten van het veilinghuis conform facturatie van het veilinghuis.

kosten ontruiming
N.v.t..

waarborgsommen
Door huurder is wel een waarborgsom ad € 2.700 betaald. De door de huurder betaalde waarborgsom wordt wel met de koper verrekend.

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde.

verrekening baten en lasten
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op de datum van het passeren van de akte van levering.

plok
€ 2.500 incl. BTW t.l.v. koper.

belasting
Er is overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering
De VvE heeft een opstalverzekering afgesloten.