



De gerechtigde wenst over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111, onder d, van het Burgerlijk Wetboek.

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

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 10 de gedeelten van het gebouw met aanbehoren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de eigendom van de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam heeft op dertig augustus tweeduizend vier een verklaring afgegeven. Deze verklaring is gesteld op voormelde tekening. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij behorende, hiervoor onder A. omschreven grond: 7761-A.

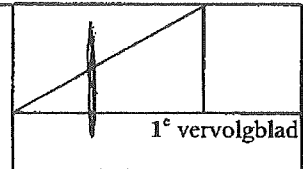
**D. SPLITSINGSVERGUNNING**

Een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de Huisvestingswet is niet vereist aangezien de ruimten welke behoren tot de privé gedeelten van de te vormen appartementsrechten, geen woonruimten zijn en daarin ook feitelijk niet wordt gewoond. De gerechtigde verklaarde, mede in verband met vorenstaande, thans niet voornemens te zijn woningen te realiseren in het gebouw. Een schrijven terzake van de Dienst Binnenstad van de gemeente Amsterdam de dato veertien december tweeduizend vier wordt aan deze akte gehecht.

**E. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN**

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

1. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de begane grond aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-huis-voor te 1012 RZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de eerste verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-I-



## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

- voor te **1012 RZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de tweede verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Nieuwezijds Voorburgwal 20-II-voor te 1012 RZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 3;
  4. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de derde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Nieuwezijds Voorburgwal 20-III-voor te 1012 RZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 4;
  5. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Nieuwezijds Voorburgwal 20-IV-voor te 1012 RZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 5;
  6. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de vliering met trap op de vierde verdieping aan de voorzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Nieuwezijds Voorburgwal 20-V-voor te 1012 RZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 6;
  7. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de begane grond aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Spuistraat 3C te 1012 SP Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 7;
  8. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte gelegen op de eerste verdieping aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend **Nieuwezijds Voorburgwal 20-I-achter te 1012 RZ Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 8;

9. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de tweede en derde verdieping, aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-II-achter te 1012 RZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 9;
10. het appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimten gelegen op de derde en vierde verdieping, aan de achterzijde van het gebouw, plaatselijk bekend Nieuwezijds Voorburgwal 20-IV-achter te 1012 RZ Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie F, complexaanduiding 7761-A, appartementsindex 10;

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

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

De gerechtigde:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek als volgt:

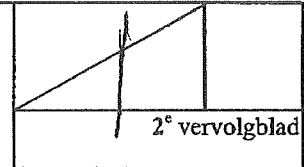
op deze splitsing worden van toepassing verklaard de bepalingen van het model-reglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, (met uitzondering van de bijbehorende annex 1). Dit model-reglement is vastgesteld bij akte verleden op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op acht januari negentienhonderd tweeënnegentig in register 4, deel 10777, nummer 49.

Op de tekst van het model-reglement worden hierbij de navolgende aanvullingen en/of wijzigingen vastgesteld:

Artikel 2

Lid 1 van dit artikel zal luiden als volgt:

- "1. De eigenaars zijn voor elk te hunnen name staand appartementsrecht in de gemeenschap gerechtigd voor de navolgende aandelen:



## Kadaster

- de eigenaar van het appartementsrecht met index 1 voor het zesenvijftig vijfthonderdste (56/500) aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 voor het dertig vijfthonderdste (30/500) aandeel;
- de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 3 en 4 voor het zestig vijfthonderdste (60/500) aandeel voor elk zodanig te hunnen name staand appartementsrecht;
- de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 5 en 7 voor het achtenveertig vijfthonderdste (48/500) aandeel voor elk zodanig te hunnen name staand appartementsrecht;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 6 voor het vijftenzestig vijfthonderdste (65/500) aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 8 voor het drieëndertig vijfthonderdste (33/500) aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 9 voor het achtenvijftig vijfthonderdste (58/500) aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 voor het tweeënveertig vijfthonderdste (42/500) aandeel.”

Toegevoegd wordt een extra lid:

“5. In afwijking van het vorenstaande zullen de kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van het gemeenschappelijke trappenhuis uitsluitend komen ten laste van de eigenaar(s) die daarvan gebruik maakt(maken).”

Artikel 3

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

Artikel 6

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

Artikel 8

Het in lid 5 vermelde bedrag van tweeduizend vijfthonderd gulden (f 2.500,00) wordt gewijzigd in vijfduizend euro (5.000 euro).

Artikel 9

In lid 1 onder b vervallen de woorden:

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

Artikel 11

Aan dit artikel wordt een vierde zin toegevoegd luidende:

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

Artikel 13

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

“In afwijking van het vorenstaande is het, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen en de monumentale status van het gebouw, toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van andere privégedeelten dan wel onder de bovenzijde van de kozijnen van de ramen van andere privégedeelten en mits deze geen licht naar boven dan wel naar onder uitstralen.”

Artikel 13

Aan het tweede lid wordt toegevoegd:

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

Artikel 17

De eerste zin van lid 4 wordt gewijzigd in:

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

Deze is voor elk van de privé-gedeelten: bedrijfsruimte.

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

Het is niet toegestaan in de privé-gedeelten beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen.

Voorts is het niet toegestaan de privé-gedeelten te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.”

Artikel 18

Aan de tweede zin van lid 1 wordt toegevoegd:

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

Artikel 28

## Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

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

### Artikel 30

Lid 2 wordt vervangen door:

- "2. De vereniging is genaamd: "Vereniging van eigenaars Nieuwezijds Voorburgwal 20 te Amsterdam".  
De vereniging is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoor houden."

### Artikel 32

Aan het eerste lid wordt toegevoegd:

"In verband met het hiervoor bepaalde, kunnen er zogenaamde bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek onderhoud, zoals het periodieke schilderwerk en dergelijke."

Lid 4 wordt gewijzigd in:

- "4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Wet van acht december negentienhonderd acht en tachtig, houdende (onder meer) intrekking van de Beleggingswet in verbinding met artikel L15, eerste lid, van de Algemene burgerlijke pensioenwet."

### Artikel 33

Het eerste lid wordt vervangen door:

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

### Artikel 34

Lid 2 wordt vervangen door:

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

Iedere eigenaar brengt voor elk te zijnen name staand appartementsrecht stem uit overeenkomstig de tellers van de in artikel 2 onder lid 1 vermelde breuken."

### Artikel 45

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

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

Aantekeningen:

3. Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van de akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende jaar.”

**G. BENOEMING**

Na voormelde splitsing tot stand te hebben gebracht en voormeld reglement te hebben vastgesteld, bij deze de gerechtigde tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging van eigenaars te benoemen. De comparant, wiens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld aan de hand van de in deze akte vermelde documenten, is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE,  
is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd van deze akte vermeld om vijftien uur vijftig minuten.

Ik, notaris, heb de comparant mededeling gedaan van de zakelijke inhoud van deze akte en heb hem daarop een toelichting gegeven. Ik heb de comparant tevens gewezen op de gevolgen die voor de partij bij de akte, uit de akte voortvloeien. Daarna heeft de comparant verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de comparant en onmiddellijk daarna door mij, notaris, ondertekend.

(Volgt ondertekening door comparant en notaris)

**VOOR AFSCHRIFT:**  
Amsterdam, 28 december 2004  
w.g. mr. A.G. Hartman

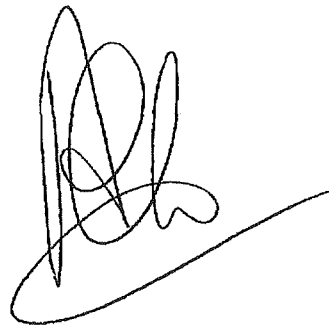
Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam, verklaart, dat bij de onderhavige splitsing niet in strijd wordt gehandeld met het eerste lid van artikel 33 van de Huisvestingswet.

w.g. mr. A.G. Hartman



Kadaster

Ondergetekende, mr. Alexander Gezinus Hartman notaris te Amsterdam,  
verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het hierbij ter  
inschrijving aangeboden stuk.



Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Aantekeningen:

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 29-12-2004 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 19108 nummer 15.

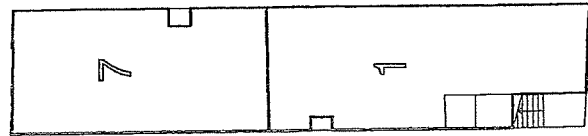
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven:  
20041229000191.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

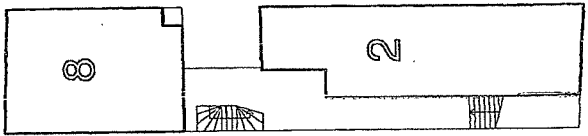
Geo-Info Heerthugowaard  
 tel. 072.5712824  
 juli 2004

ultering	
4e verdieping /zolder	
3e verdieping	entresol
2e verdieping	
1e verdieping	
Begane grond	

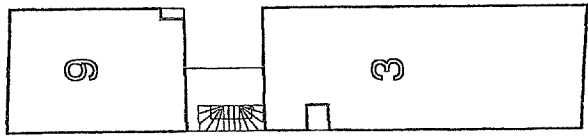
Lengtedoorsnede schaal 1:200



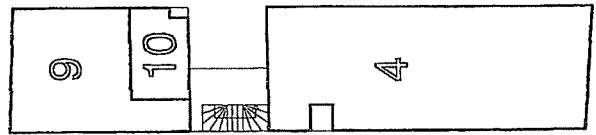
Begane grond  
 schaal 1:200



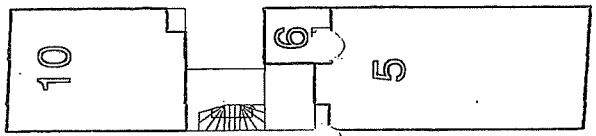
1e verdieping  
 schaal 1:200



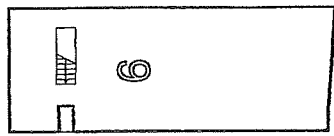
2e verdieping  
 schaal 1:200



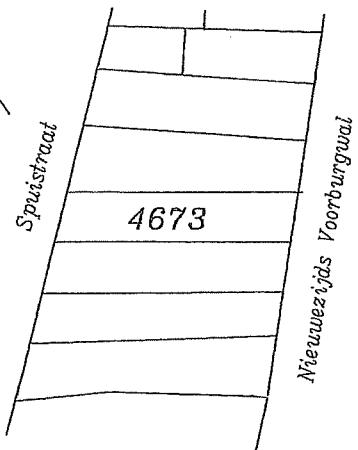
3e verdieping  
 schaal 1:200



4e verdieping  
 (zolder)  
 schaal 1:200



Vliering  
 schaal 1:200



Kadastrale situatie schaal 1:200

Voorgenomen splitsing in appartements-  
 rechten van het kadastrale perceel:  
 Gemeente : AMSTERDAM  
 Sectie : F  
 Nummer : 4673  
 Aangevraagd en gewaarmerkt,  
 d.d. : 26 augustus 2004  
 De notaris : Mr. A.G. Hartman



*[Handwritten signature]*

Bijlage 20041229-000191

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 19108 nummer 15  
te Amsterdam

VOOR AFSCHRIFT van een tekening gehecht aan de desbetreffende  
minuutakte, de dato 28 december 2004,  
w.g. A.G. Hartman

ondertekende, mr. Alexander Gezinus Hartman,,  
notaris te Amsterdam, verklaart dat ommestaande tekening tot in details  
gelijkkluidend is aan die, welke is gehecht aan het tegelijkertijd ter  
inschrijving aangeboden stuk.



Gemeente: *Amsterdam* Sectie: *F* Nr: *4673*

De ondergetekende, bewaarder van het kadaster en  
de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor de  
bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten

de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: *7761A*

d.d. *30-08-2004*

De Bewaarder



L.M. Blees Groot  
Med. Landmeetkunde  
en Kartografie