

Amsterdam 024 18709/184

11-04-2003 14:30

WIERSEMA MR S.J.J. NOTARIS / kg/2002.004881.01

De bewaarder van het kadaster
enbare registers

W. P. R.

met 3 vervolgblad(en)



20030411003279

3 volgbladen

Kadaster

dossier: kg/2002.004881.01

deb.nr. : 03.000.086

WIJZIGING SPLITSINGSREGLEMENT

Op tien april tweeduizend drie verscheen voor mij, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam:
mevrouw Karen Meijer-Griekspoor, geboren te Amsterdam op zestien juli negentienhonderd zevenenzestig, te dezen woonplaats kiezende ten kantore van Lubbers en Dijk notarissen te 1075 AC Amsterdam, Koningslaan 4,
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de stichting: **Stichting Eigen Haard Olympus Wonen**, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te 1058 GV Amsterdam, Surinameplein 122, correspondentieadres: Postbus 9807, 1006 AM Amsterdam, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 33006516.

Inleiding

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

- dat Woningstichting Eigen Haard bij akte van conversie erfpacht, splitsing erfpacht in appartementsrechten en wijziging erfpachtvoorwaarden, op twee december tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris Wiersema, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op drie december daarna in het register Hypotheken 4, deel 18637 nummer 31, de splitsing in appartementsrechten tot stand heeft gebracht waardoor ontstaan zijn de appartementsrechten, rechtgevende woningen met berging, plaatselijk bekend Wipmolen 1 tot en met 80 (doorlopende nummers) te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AO nummer 2644 A-1 tot en met A-80;
- dat bij akte van omzetting, op achttien november tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris Wiersema, Woningbouwvereniging Eigen Haard voornoemd is omgezet in een stichting genaamd: Woningstichting Eigen Haard, statutair gevestigd te Amsterdam.
In verband met voormelde omzetting is een verklaring tot wijziging tenaamstelling ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op negentien november tweeduizend twee in het register Hypotheken 4, deel 18626 nummer 169;
- dat bij akte van statutenwijziging, op dertig december tweeduizend twee verleden voor genoemde notaris Wiersema, de statuten van Woningstichting Eigen Haard voornoemd zijn gewijzigd, waarbij ondermeer de naam is veranderd in: Stichting Eigen Haard Olympus Wonen voornoemd.

HYP.4

In verband met laatst voormelde statutenwijziging is een verklaring tot wijziging tenaamstelling ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op zes januari tweeduizend drie in het register Hypotheken 4, deel 18663 nummer 126.

- alle voormelde appartementsrechten staan ten name van voormelde stichting en zijn niet met hypotheek of beslag bezwaard, waardoor voormelde stichting volledig bevoegd en gerechtigd is om het splitsingsreglement opgenomen in voormelde akte van splitsing te wijzigen;
- de comparant, handelend als gemeld, verklaarde de wijziging van het splitsingsreglement bij deze tot stand te brengen.

WIJZIGING SPLITSINGSREGLEMENT

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

- Artikel 15 wordt geheel gewijzigd en luidt als volgt:

Artikel 15

De vereniging voert het beheer en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, met inachtneming van paragraaf 24/artikel 38a aangaande het Onderhoudsplan.

- De eerste zin van artikel 32 wordt gewijzigd als volgt:
Er kunnen krachtens een besluit van de vergadering één of meerdere bestemmingsreserves worden gevormd voor de bekostiging van het periodiek groot onderhoud van het gebouw, casu quo specifieke onderdelen van dat groot onderhoud en voor andere door de vereniging gewenste onderhouds- en vervangingskosten.
- Artikel 38 leden 1 en 2 worden gewijzigd als volgt:
 1. **De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing(sbevoegdheid) hiervoor niet aan het bestuur of Stichting Eigen Haard Olympus Wonen toekomt.**
 2. **In zoverre de beslissingsbevoegdheid over het onderhoud van de gemeenschappelijke zaken niet overeenkomstig paragraaf 24 (Onderhoudsplan) of de overige bepalingen van het reglement bij de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen berust, berust de beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken bij het bestuur. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen, die een bedrag dat door de vergadering zal worden vastgesteld te boven gaat, tenzij het bestuur daartoe vooraf door de vergadering toestemming is verleend.**
- Aan artikel 38 lid 4 wordt aan de eerste zin toegevoegd:
alsmede aan de realisering van het voorgeschreven Onderhoudsplan.
- Na artikel 38 wordt een nieuw artikel 38a ingevoerd luidende:

Artikel 38a

Onderhoudsplan

Kadaster

Tot één januari tweeduizend dertien zal Stichting Eigen Haard Olympus Wonen met betrekking tot het gebouw het zogenaamde Onderhoudsplan uitvoeren.

Onder het Onderhoudsplan wordt verstaan het volgens een vastgesteld plan te plegen onderhoud dat er op is gericht dat het gebouw met toebehoren gedurende deze periode, de onderhoudsarme periode, blijft verkeren in de bouwkundige staat en bouwkundige kwaliteit, zoals die werd geconstateerd en vastgelegd op of rond het tijdstip van de oprichting van de vereniging van eigenaars.

Onder het Onderhoudsplan wordt gebracht:

- Onderhoud dak: uitsluitend:
 - jaarlijkse inspectie en reiniging van dakbedekking en randen;
 - verhelpen kleine gebreken:
 - * afwerking dilataties;
 - * dakrandafwerking met trim;
 - * ontluichtingsdoorvoeren vervangen;
 - * vervangen loden uitlopen/steekstuk van waterafvoeren;
 - * vervangen loodstrook van dakopbouwen;
 - vervangen mechanische dakafzuigventilator.
- Gevels algemeen: uitsluitend:
 - galerijbeplating reinigen: eens per vier jaar, eerstvolgende reiniging in tweeduizend drie;
 - verven van de kozijnen, ramen en woningtoegangsdeuren aan de galerijkant: eens per acht jaar, eerstvolgende schilderbeurt in tweeduizend vijf;
 - verven van de trappenhuisdeuren en bergingdeuren op de begane grond: eens per vijf jaar, eerstvolgende schilderbeurt in tweeduizend zeven;
 - gestucadoorde gevelvlakken (putzwerk): behandeling iedere tien jaar, eerstvolgende behandeling in tweeduizend negen;
 - coaten van betonwerk en plafonds van de galerijen: iedere tien jaar, eerstvolgende coating in tweeduizend negen;
 - coaten galerijvloer: iedere tien jaar, eerstvolgende coating in tweeduizend vier.
- Achtergevel (balkonzijde): uitsluitend voor de onderdelen:
 - frezen en afdichten kozijnen: verbinding frezen en afdichten;
 - steigerkosten: rolsteiger ten behoeve van schilderwerk;
 - verven houtwerk: iedere zeven jaar, eerstvolgende schilderbeurt in tweeduizend zes;
 - coating betonwerk en plafonds: iedere tien jaar, eerstvolgende coating in tweeduizend negen;
 - coating balkonvloer: iedere tien jaar, eerstvolgende coating in tweeduizend tien;
 - inspectie glasafdichting en eventueel herstel kitwerk.

- Alle gevels, uitsluitend voor het onderdeel:
 - Vervangen hemelwaterafvoeren pvc.
- Technische onderdelen, uitsluitend voor de onderdelen:
 - preventief onderhoud ventilatiesysteem: hydrofoor vernieuwen: eens in de vijftien jaar, eerstvolgende keer in tweeduizend twaalf;
 - reinigen mechanische ventilatie: eens in de vier jaar, eerstvolgende reiniging in tweeduizend vier;
 - vernieuwen traktieschijven en staalkabels van de liften: eens in de vijftien jaar, eerstvolgende vernieuwing in tweeduizend vier;
 - vernieuwen reminstallatie liften: iedere vijftien jaar, eerstvolgende vernieuwing in tweeduizend acht;
 - jaarlijkse keuring van de liften door het Liftinstituut.

Bovenstaande opsomming is enerzijds indicatief en anderzijds limitatief en in ieder geval beperkt tot een bedrag van maximaal zeshonderd veertigduizend euro (€ 640.000,00) (inclusief belasting toegevoegde waarde) voor alle werkzaamheden die Stichting Eigen Haard Olympus Wonen verricht op basis van het Onderhoudsplan en berekend voor de gehele periode als bedoeld in artikel 38a, daarin begrepen prijsontwikkeling en rente, zij het dat het onderhoud contractueel nader kan worden uitgebreid. Indien voormeld bedrag ontoereikend is, onder meer ten gevolge van marktomstandigheden, gewijzigde regelgeving of andere onvoorziene omstandigheden, dan komen alle kosten die voormeld bedrag overschrijden voor rekening van de gezamenlijke eigenaren.

Het onderhoud strekt zich niet uit tot onderhoud aan de binnenzijde van de woning; aldus bijvoorbeeld niet tot onderhoud aan de dragende muren binnen de woning, keukens of badkamers. Een eigenaar is voor dit onderhoud conform artikel 18 zelf verantwoordelijk.

Zorg voor het Onderhoudsplan

2. a. De planning van, de beslissingsbevoegdheid over en de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van het Onderhoudsplan berust bij Stichting Eigen Haard Olympus Wonen.
- b. Stichting Eigen Haard Olympus Wonen stelt, onverminderd het in lid 1 bepaalde, voor de vereniging vast welke onderhoudsvoorzieningen behoren tot het Onderhoudsplan.
- c. Stichting Eigen Haard Olympus Wonen kan in het kader van het bij de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen berustende Onderhoudsplan voor de vereniging bindende voorschriften formuleren aangaande de minimaal aanvaardbare woontechnische en bouwtechnische kwaliteit waaraan het

Kadaster

- gebouw met toebehoren moet voldoen. Het onderhoud dient te worden uitgevoerd naar de eisen van goed en deugdelijk werk.
- d. Jaarlijks overlegt Stichting Eigen Haard Olympus Wonen met de vergadering over het onderhoud dat het komende jaar moet worden verricht ("jaarplanning"). Tevens vindt alsdan een herbeoordeling plaats van het onderhoud verricht in het afgelopen jaar. Van het in het afgelopen jaar verrichte onderhoud en het te verwachten onderhoud in het komende jaar, wordt door Stichting Eigen Haard Olympus Wonen een overzicht opgemaakt. Het voorstaande voor zover passend in het limitatief karakter van het Onderhoudsplan.
 - e. Stichting Eigen Haard Olympus Wonen heeft ten opzichte van de vergadering een inspanningsverplichting tot het bewaken en actualiseren van een "meerjaren-onderhoudsplanung" één en ander voor zover passend in het limitatief karakter van het Onderhoudsplan.

Kosten Onderhoudsplan

- 3. Voor zover een eigenaar het appartementsrecht heeft gekocht met een onderhoudsarme periode draagt Stichting Eigen Haard Olympus Wonen de kosten van groot onderhoud voor dat appartementsrecht zoals die naar evenredigheid voortvloeien uit artikel 2 lid 3, waarbij onder groot onderhoud wordt verstaan de werkzaamheden die gedurende de in artikel 38a genoemde periode zijn uitgevoerd op basis van de limitatief in het Onderhoudsplan opgesomde werkzaamheden.

Onderhoud als gevolg van brand-, stormschade en/of inbraak:

- 4. Werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het gebouw, welke noodzakelijk zijn als gevolg van brand- en stormschade, inbraak en dergelijke worden eveneens verricht door Stichting Eigen Haard Olympus Wonen. Het is een eigenaar/gebruiker niet toegestaan dit zelf te (doen) verrichten. De kosten van dit extra onderhoud komen apart buiten het Onderhoudsplan voor rekening van de vereniging. Dekking van deze extra kosten kan ten minste worden gevonden in de uitkering van de verzekeraar.

Einde periode Onderhoudsplan

- 5. Na ommekomst van de in lid 1 vermelde periode casu quo de in lid 3 bedoelde onderhoudsarme periode, zullen de vereniging en Stichting Eigen Haard Olympus Wonen in onderling overleg een nieuw Onderhoudsplan alsmede de alsdan daaraan verbonden financiële vergoeding voor het onderhoud casu quo het nieuwe Onderhoudsplan vaststellen. Geen der partijen is echter verplicht om de onderhoudstermijn te verlengen. Indien de vereniging en

Stichting Eigen Haard Olympus Wonen een dergelijke verlenging wel overeenkomen, is elke eigenaar/gebruiker hieraan gebonden.

Overdracht rechtspositie door de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen

6. Stichting Eigen Haard Olympus Wonen is bevoegd de krachtens deze akte op de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen rustende taken en aan de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen toegekende bevoegdheden geheel of gedeeltelijk op te dragen aan en te doen uitvoeren door een door de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen aan te wijzen derde. Deze rechtspersoon heeft dan dezelfde bevoegdheden als aan de Stichting Eigen Haard Olympus Wonen zijn toegekend krachtens deze akte op het punt van bestuur/beheer van de vereniging en het Onderhoudsplan.

- Artikel 41 wordt aangevuld met:

Bestuur

- 8. Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, wordt de vereniging vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.
- 9. In afwijking van en in aanvulling op het gestelde in artikel 41 lid 2 wordt Stichting Eigen Haard Olympus Wonen voor de eerste maal tot bestuurder en administratief beheerder benoemd. Stichting Eigen Haard Olympus Wonen zal deze functie uitoefenen voor de periode beginnende heden en eindigende éénendertig december tweeduizend twaalf. Voor de uitoefening van deze functie berekent Stichting Eigen Haard Olympus Wonen aan de vereniging een vergoeding; gemaakte onkosten worden eveneens aan de vereniging in rekening gebracht.

- Na artikel 41 wordt een nieuw artikel 41a ingevoerd dat luidt als volgt:

Artikel 41a

Verbod tot wijziging akte van splitsing

Wijziging van de artikelen 15, 38 lid 1, 2 en 4, 38a, 41 en het onderhavige artikel is, zolang het Onderhoudsplan van toepassing is, zonder vooraf verleende schriftelijke toestemming van Stichting Eigen Haard Olympus Wonen (of haar rechtsopvolger als bedoeld in artikel 38a lid 6) niet toegestaan ongeacht of Stichting Eigen Haard Olympus Wonen op dat moment eigenaar van één of meerdere appartementsrechten is.

Indien het Onderhoudsplan niet meer van toepassing is casu quo na afloop van het Onderhoudsplan in een uitdrukkelijke opvolgende regeling is voorzien, vervallen alle in deze akte opgenomen bepalingen met betrekking tot het Onderhoudsplan respectievelijk verwijzend naar het Onderhoudsplan. In plaats van deze bepalingen zijn alsdan de betreffende bepalingen van het modelreglement van toepassing.

Kadaster

Volmacht

Van de volmacht van stichting Eigen Haard Olympus Wonen blijkt uit de volmacht welke aan deze akte zal worden gehecht.

Woonplaatskeuze

Terzake van de splitsing verklaarde de comparant, handelend als gemeld, woonplaats te kiezen te mijnen kantore.

Slot

De comparant is mij, notaris, bekend.

Deze akte, opgemaakt in minuut, is verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte is vermeld.

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de comparant is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing overeenkomstig de wet door de comparant en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur dertig minuten.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT VAN EEN AKTE DIE OVEREENKOMSTIG
DE AMBTELIJKE SLOTVERKLARING IS GETEKEND

getekend: S.J.J. Wiersema

Ondergetekende, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat de onroerende zaak, 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 artikel 8a van die wet.

getekend: S.J.J. Wiersema

Ondergetekende, mr. Sirp Jakob Johannes Wiersema, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.



[illegible]

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 11-04-2003 om 14:30 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18709 nummer 184.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.