

## **VASTSTELLINGSOVEREENKOMST VERBOUWING EN/OF AAN-/OPBOUW BINNEN DE BEGRENZINGEN VAN HET PRIVÉGEDEELTE**

De ondergetekenden:

De rechtspersoonlijkheid bezittende **VERENIGING VAN EIGENAARS 1718 Woningen  
Lootsstraat 5-11, Borgerstraat 224-228 (OS)**, welke tot taak heeft het beheer van het  
appartementengebouw, gelegen aan de **Lootsstraat 5 t/m 11 en Borgerstraat 224 t/m 228 te  
Amsterdam**, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder **dhr. S.P.M.  
Smorenburg**, gevestigd te **Lootsstraat 7-3 te Amsterdam**, hierna te noemen: "de Vereniging",

en

**Mevrouw Vy Phuong Ly**  
**Wonende aan de Lootsstraat 11-3, 1053 te Amsterdam,**  
hierna te noemen: "de eigenaar".

In overweging nemende:

Bij akte d.d. **13 september 2005** is het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het  
gebouw, plaatselijk bekend als **Lootsstraat 5 t/m 11 en Borgerstraat 224 t/m 228 te Amsterdam**, gesplitst  
in **37 appartementsrechten**, waarvan **18 appartementsrechten woningen** en **19 appartementsrechten  
bergingen**. Bij deze akte is tevens de Vereniging opgericht.

Overeenkomstig de inhoud van het Splitsingsreglement van de Vereniging dienen onder meer de dragende  
muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de  
raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevels bevinden, de galerijen, de terrassen, de  
gangen, de daken en de trappenhuizen als gemeenschappelijke gedeelten van het appartementencomplex  
te worden aangemerkt.

Het Splitsingsreglement voegt toe, dat (1) iedere verandering in de gemeenschappelijke gedeelten en de  
gemeenschappelijke zaken, alsmede (2) iedere op-, aan-, onderbouw en/of een verandering in het gebouw,  
waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de  
constructie ervan gewijzigd zou worden, zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars is  
verboden.

Bovendien bepaalt het Splitsingsreglement, dat de Vereniging het beheer over de gemeenschappelijke  
gedeelten en zaken voert en dat de Vergadering van Eigenaars daarover beslist.

Het Splitsingsreglement bepaalt, dat de Vereniging het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en  
zaken voert en dat de Vergadering van Eigenaars daarover beslist.

De eigenaar is sinds **24-06-2022** eigenaar van het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning, op **Lootsstraat 11-3 te Amsterdam**, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 6555, appartementsindex 17**, alsmede van de appartementsrechten, rechtgevend op het gebruik van bergingen, gelegen in het gebouw, te weten: **het appartementsrecht met index 33, verkregen op 24-06-2022, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummer 6555**, hierna gezamenlijk te noemen: "het appartementsrecht".

De eigenaar verklaart volledig gerechtigd te zijn tot de appartementsrechten waarop het werk betrekking heeft en bevoegd te zijn deze overeenkomst aan te gaan.

De eigenaar heeft de Vereniging verzocht toestemming te verlenen voor de interne samenvoeging van de woning en de berging door middel van een inpandige trap, hierna ook te noemen 'het werk', ongeacht of dit reeds is gerealiseerd of nog zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van de Vereniging heeft toestemming verleend voor het realiseren, dan wel reeds realiseren, van de interne samenvoeging binnen de begrenzingen van het privé-gedeelte. Deze regeling tussen partijen is in onderhavige vaststellingsovereenkomst neergelegd.

Partijen wensen overeenkomstig het besluit van het bestuur van de Vereniging de voorwaarden vast te leggen met betrekking tot de door het bestuur aan de eigenaar verleende toestemming.

Zijn overeengekomen:

1. De Vereniging verleent aan de eigenaar toestemming om het appartementsrecht met index **A-33** (berging) blijvend te gebruiken als onderdeel van het privé-gedeelte, bestaande uit de woning met appartementsindex **A-17**. Dit gebruik vindt plaats door de interne verbinding middels een inpandige trap. Het gebruik en de interne verbinding blijven beperkt tot de grenzen van de hiervoor genoemde privé-gedeelten en laten de rechten en verplichtingen van de eigenaar en de overige leden van de Vereniging onverlet.
2. Alle kosten die verband houden met de door of in opdracht van de eigenaar uitgevoerde of nog uit te voeren werkzaamheden, waaronder de realisatie van de inpandige trap en de interne samenvoeging van de berging met de woning, komen geheel voor rekening en risico van de eigenaar. Ten aanzien van eventuele vorderingen van derden met betrekking tot deze werkzaamheden vrijwaart de eigenaar de Vereniging, voor zover deze vorderingen rechtstreeks voortvloeien uit het werk. De eigenaar is voorts aansprakelijk voor elke schade aan het appartementengebouw die is of wordt veroorzaakt door, of verband houdt met, de hiervoor bedoelde werkzaamheden. De eigenaar zal op eerste verzoek van het bestuur van de Vereniging de bedoelde schade, onvoorwaardelijk en zonder recht op verrekening, (laten) herstellen of integraal aan de Vereniging vergoeden.
3. Voor zover het werk aard- en nagelvast is, wordt de eigendom van dat werk van rechtswege gemeenschappelijk (natrekking).  
  
Bij uitvoering van het werk door, althans in opdracht van de eigenaar, doet de eigenaar afstand van het recht om financiële vergoeding van de Vereniging c.q. de individuele appartementseigenaren te vragen.
4. Voor het geval ten gevolge van de uitgevoerde c.q. nog uit te voeren werkzaamheden de waarde van het appartementsrecht van de eigenaar wijzigt, zullen de gevolgen daarvan, met name voor wat betreft de onroerende zaakbelasting door de eigenaar worden gedragen.
5. De eigenaar zal het werk in goede staat van onderhoud houden en daartoe tijdig en op deugdelijke wijze voor zijn eigen rekening die voorzieningen verrichten of doen verrichten die daarvoor nodig zijn dan wel waartoe de Wet of enig wettelijk voorschrift de eigenaar verplicht.

Ter verduidelijking zijn voor rekening van de eigenaar het schoonhouden van het betreffende gedeelte alsmede alle reparaties c.q. nodige herstelwerkzaamheden daaraan, waaronder begrepen vervanging en/of vernieuwing van het werk.

Voor zover van toepassing, zal de eigenaar onverwijld eventuele aanwijzingen van (het bestuur van) de Vereniging daartoe opvolgen.

6. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot het gemeenschappelijke gedeelten (waaronder het dak en de gevel) de toegang tot of het gebruik van het privé-gedeelte van de eigenaar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is de eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen.
7. De eigenaar blijft gedurende de loop van deze overeenkomst, althans gedurende de aanwezigheid van het werk aansprakelijk voor alle zaaks-, vermogens- en persoonsschade ten gevolge van de aanleg c.q. de bouw, het gebruik, de aanwezigheid, het onderhoud, de vervanging en eventuele verwijdering van het werk, met name voor wat betreft eventuele ten gevolge van het werk ontstane lekkages en wat dies meer zij. Deze aansprakelijkheid vervalt vijf jaar na voltooiing van het werk, tenzij sprake is van opzet of grove nalatigheid.
8. Schade - waaronder begrepen extra kosten in verband met (onderhouds)werkzaamheden aan de vereniging e.d. - veroorzaakt door de aanleg, het gebruik, het onderhoud, de vervanging en de eventuele verwijdering van het werk komt voor rekening van de eigenaar. De eigenaar vrijwaart de Vereniging.
9. Zodra en indien het bestuur van de Vereniging besluit het werk wat aard en samenstelling betreft te controleren, althans door derden te doen controleren, zal de eigenaar aan het bestuur alsmede de derde op redelijke termijn toegang verlenen, tenzij zwaarwegende omstandigheden zich daartegen verzetten.
10. Indien (onderhouds)werkzaamheden aan gemeenschappelijke gedeelten worden uitgevoerd, waarbij het werk (deels) dient te worden verwijderd, dient de eigenaar het werk op verzoek van het bestuur van de Vereniging voor eigen rekening en risico (tijdelijk) te verwijderen, tenzij de verwijdering het gevolg is van werkzaamheden aan gemeenschappelijke gedeelten die niet voortkomen uit nalatigheid of handelen van de eigenaar.
11. Deze overeenkomst wordt voor onbepaalde tijd aangegaan.

Deze overeenkomst zal automatisch eindigen op het moment, dat de eigenaar en/of de Vereniging van overheidswege worden verplicht het betreffende werk te verwijderen en verwijderd te houden en het werk dientengevolge is verwijderd. De kosten daarvan komen alsdan voor rekening van de eigenaar. Daaronder wordt verstaan alle kosten van verwijdering alsmede gevolgschade aan gemeenschappelijke gedeelten.

Beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging is mogelijk indien de tekortkoming wezenlijk is en herstel niet binnen redelijke termijn plaatsvindt. Ook zal de Vereniging het recht hebben om deze overeenkomst na schriftelijke aanmaning tot nakoming van de desbetreffende bepalingen van deze overeenkomst alsnog na te komen te beëindigen wanneer de eigenaar na een redelijke termijn tot nakoming deze verplichtingen niet alsnog nakomt en van de Vereniging in het desbetreffende geval redelijkerwijs niet verlangd kan worden de overeenkomst voort te laten duren.

12. In het geval van beëindiging van deze overeenkomst geeft de eigenaar reeds nu vooralsdan een onherroepelijke volmacht aan het bestuur van de Vereniging om op kosten van de eigenaar – en bij gebreke daarvan op kosten van diens rechtsopvolger – het in deze overeenkomst bedoelde werk van de eigenaar te verwijderen en de toestand te herstellen tot de toestand van vóór datum uitvoering van de in deze overeenkomst bedoelde werkzaamheden.

Anderzijds zal de eigenaar in die omstandigheden zijn gerechtigd om in overleg met het bestuur van de Vereniging zelf en op eigen kosten bedoelde verwijderingswerkzaamheden uit te voeren.

13. In het geval van verkoop c.q. levering van het appartementsrecht door de eigenaar aan een derde, respectievelijk bij toescheiding aan een deelgenoot van een gemeenschap waarin de eigendom van het appartementsrecht valt, is de eigenaar verplicht het werk mee te verkopen en te leveren. In dat geval is de eigenaar tevens verplicht om (de inhoud van) deze overeenkomst als kettingsbeding ten laste van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel op te leggen, mitsdien onder de verplichting van de eigenaar en diens rechtsopvolger(s) onder bijzondere titel om bij enige overgang onder bijzondere titel deze verplichtingen, alsmede het in dit artikel bepaalde, voor zover nodig aan zijn rechtsverkrijgende(n) op te leggen en deze verkrijger(s) te verplichten om deze bepalingen wederom op te leggen aan diens rechtsopvolger(s) bij elke volgende overgang onder bijzondere titel. Voor elke overtreding van één of meer van deze verplichtingen verbeurt de eigenaar c.q. de overtreder, na voorafgaande schriftelijke ingebrekestelling waarbij een redelijke termijn tot herstel is geboden en deze verplichting desondanks niet alsnog wordt nagekomen dan wel het werk wordt verwijderd in strijd met deze overeenkomst, een direct opeisbare boete van € 50.000,- per overtreding, tenzij de aard of geringe ernst van de overtreding aanleiding geeft tot matiging van deze boete door de rechter. Deze boete komt ten gunste van de Vereniging, onverminderd het recht van de Vereniging om, in uitzonderlijke gevallen en met inachtneming van redelijkheid en billijkheid, van het opleggen van de boete af te zien. Ter voorkoming van twijfel: het bepaalde in dit artikel geldt ook voor toescheiding aan een deelgenoot in een gemeenschap (bijvoorbeeld doch niet limitatief aan een erfgenaam of een voormalig geregistreerd partner of echtgenoot). De Vereniging zal zich jegens opvolgende eigenaars redelijk opstellen indien het werk in goede staat verkeert en er geen klachten of gebreken zijn vastgesteld.

In het geval als in dit artikel bedoeld, is de eigenaar tevens gehouden onmiddellijk de Vereniging omtrent de naam, zijn personalia en zijn adres van de koper op de hoogte te stellen, opdat de Vereniging met betrekking tot de inhoud van deze overeenkomst op de juiste wijze haar belangen – met inachtneming van deze overeenkomst – kan behartigen.

Partijen erkennen dat deze overeenkomst geen wijziging inhoudt van de juridische splitsing zoals vastgelegd in de akte van splitsing. De Vereniging zal haar medewerking niet op onredelijke gronden onthouden indien de eigenaar in de toekomst op eigen kosten een wijziging van de splitsing wenst te realiseren. Deze overeenkomst leidt niet tot wijziging van breukdelen of stemverhoudingen en geeft geen aanleiding tot herwaardering of verrekening binnen de VvE.

14. Daarnaast verbeurt de eigenaar aan de Vereniging in geval van niet-nakoming van enige materiële bepaling van deze overeenkomst, een boete van € 500,00 per overtreding, nadat de eigenaar op verzoek van het bestuur van de Vereniging uitdrukkelijk terzake die niet-nakoming schriftelijk in gebreke is gesteld en niet alsnog binnen redelijke termijn de bepaling van de overeenkomst nakomt.
15. In alle gevallen waarin de Vereniging een sommatie, een ingebrekestelling of een exploit aan de eigenaar doet uitbrengen, of in geval van procedures tegen de eigenaar om deze tot nakoming van de overeenkomst en/of tot betaling van schadevergoeding te dwingen, is de eigenaar verplicht alle daarvoor gemaakte kosten, zowel in als buiten rechte aan de Vereniging te voldoen. De gemaakte kosten worden tussen partijen bij voorbaat vastgesteld op een bedrag dat niet lager is dan het gebruikelijke tarief dat door advocaten wordt gehanteerd.
16. Partijen zullen zich inspannen om bij geschillen in overleg tot een oplossing te komen, eventueel met hulp van een onafhankelijke derde (zoals een mediator), alvorens rechtsmaatregelen te nemen. Eventuele uit de onderhavige overeenkomst voortvloeiende geschillen zullen bij uitsluiting worden voorgelegd aan de bevoegde Nederlandse rechter en zijn onderworpen aan het Nederlands recht.
17. Geen wijziging van of toevoeging aan de onderhavige overeenkomst zal bindend zijn tussen Partijen, tenzij deze schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door alle Partijen bij de onderhavige overeenkomst.

18. Indien één of meer bepalingen van de onderhavige overeenkomst niet rechtsgeldig blijkt of blijken te zijn, zal de overeenkomst voor het overige van kracht blijven. Partijen zullen over de bepalingen welke niet rechtsgeldig zijn overleg plegen, teneinde een vervangende regeling te treffen die wel rechtsgeldig is en zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van de te vervangen regeling.
19. Indien er wijzigingen doorgevoerd zijn in de vaststellingsovereenkomst kan de Vereniging besluiten de overeenkomst juridisch te laten toetsen. De kosten zijn voor rekening van de eigenaar tenzij deze wijzigingen uitsluitend door of op verzoek van de Vereniging zijn geïnitieerd.

Aldus opgemaakt en ondertekend:

Naam: dhr. S.P.M. Smorenburg

Naam: mevr. V. Phuong Ly

Datum: 15-09-2025

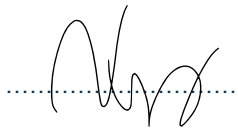
Datum: 15-09-2025

Plaats: Amsterdam

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'S.P.M. Smorenburg', written over a horizontal dotted line.

(handtekening namens de vereniging)

Plaats: Amsterdam,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'V. Phuong Ly', written over a horizontal dotted line.

(handtekening eigenaar)