DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

# Middenweg 22 24, AMSTERDAM




Winkel

# Beschrijving

Drie appartementsrechten met uitsluitend gebruik van de bedrijfs-/winkelruimte. Het object ligt op de begane grond en souterrain van het gebouw en wordt in verhuurde staat opgeleverd. De huuropbrengst bedraagt € 69.255,- per jaar.
De winkel is circa 185 m2 groot en heeft ook nog een souterrain van circa 75m2 met een zeer goede stahoogte. Het appartement ligt op eigen grond.

# Verkoopinformatie

| | |
|---|---|
| Status | Gegund |
| Veiling | Randstad-Noord maandag 16 december 2019 |
| Inzet | maandag 16 december 2019 vanaf 18:00 |
| Afslag | maandag 16 december 2019 vanaf 18:00 |
| Veilinglocatie | Café-Restaurant Dauphine<br>Prins Bernhardplein 175<br>1097 BL Amsterdam |
| Kantoor | Buma \| Algera Notariaat<br>Prins Hendriklaan 27-29<br>1075 AZ Amsterdam<br>T: 020 305 89 22<br>F: 020 305 89 33<br>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.<br><br>Directiemakelaar:<br>Mar. J. Heule Makelaardij<br>Dhr. J.A. Wijnen RMT<br>De Lairessestraat 16<br>1071 PA Amsterdam<br>Telefoonnummer: (020) 676 66 33<br>Info@heulemakelaars.nl |
| Lasten | |

## Kenmerken

| | |
|---|---|
| Woningtype | Winkel |
| Makelaar | De bezichtiging wordt begeleid door:<br><br>Mar. J. Heule Makelaardij<br>De Lairessestraat 16<br>1071 PA Amsterdam<br>T: 020 676 66 33<br>E: Info@heulemakelaars.nl |
| Soort eigendom | |
| Gebruik | Verhuurd |










# Financieel

| | |
|---|---|
| Inzetpremie | 1% van de inzetsom excl. BTW t.l.v. verkoper |

# Bijzonderheden

gebruik/oplevering
Het registergoed is geheel verhuurd.

oppervlakte
Begane grond ca 185 m²
Souterrain ca 75 m²

NEN 2580
Het registergoed is ingemeten volgens de NEN2580 van gebouwen 1e druk mei 2007. Waarbij de volgende oppervlakten zijn samengesteld:
BVO bedrijfsruimte: 279,94 m²
NVO bedrijfsruimte: 248,87 m²
GO bedrijfsruimte: 251,20 m²
VVO bedrijfsruimte: 249,51 m²

garanties/aansprakelijkheid
De verkoper geeft geen garantie en is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is meegedeeld etc.

aanschrijvingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per 8-11-2019 verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers zijn geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen
Blijkens een kadastraal uittreksel per 8 -11-2019 verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers is de navolgende publiekrechtelijke beperkingen bekend:
"Landelijke voorziening Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014, betrokken gemeente Amsterdam, afkomstig uit stuk 3851, ingeschreven op 01-01-20-10".

milieu
Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat: het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, dat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen; het hem voorts niet bekend is dat zich in het registergoed (ondergrondse), opslagtanks, zoals olie- en septic tanks bevinden; het hem niet bekend is dat zich in het registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, zulks met inachtneming van de hierna vermelde asbestclausule.

risico
Het registergoed is voor risico van de koper vanaf de dag waarop de koopsom moet worden voldaan of – ingeval van eerdere aflevering – vanaf de dag waarop de aflevering plaatsvindt.

ontruiming

Niet van toepassing.

huren
Voorts verklaart verkoper ten aanzien van het registergoed:
1. De huurovereenkomsten met eventuele allonges zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
2. Tot heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
3. Met betrekking tot het Verkochte is geen procedure bij de bedrijfshuuradvies commissie aanhangig. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
4. Met betrekking tot het Verkochte is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
5. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.
6. De huurovereenkomst winkelruimte is ingegaan op 15 mei 2018 en loopt tot en met 14 mei 2023. Er is een mogelijke verlenging afgesproken tot en met 14 mei 2028. Met daarna verlenging van telkens 1 jaar.

overige bepalingen
Voor bijzonderheden en overige bepalingen zie document 'bijzonderheden/overige bepalingen'.

gunning
De verkoper behoudt zicht het recht voor het geveilde niet te gunnen en zal zich daar omtrent uitspreken binnen 24 uur na de betreffende veiling van het perceel.

FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst
Bruto huur per maand € 5.771,25
Bruto huur per jaar € 69.255,00

lasten per jaar
OZB € 715,40
Rioolrecht € 262,24
Waterschapsbelasting € 62,68
Precariobelasting luifel € 102,15
Servicekosten € 3.439,56
Voor de uitsplitsing van de lasten per woning, zie document financiële informatie.

WOZ-waarde
Middenweg 22: € 369.000,00
Middenweg 24: € 97.000,00

Totaal € 466.000,00.

aanvaarding
Na betaling der kooppenningen en het verder ter zake de veiling verschuldigde:
14 januari 2020.

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 14 januari 2020.

belasting
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd, er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering
Het object is verzekerd via de VvE.

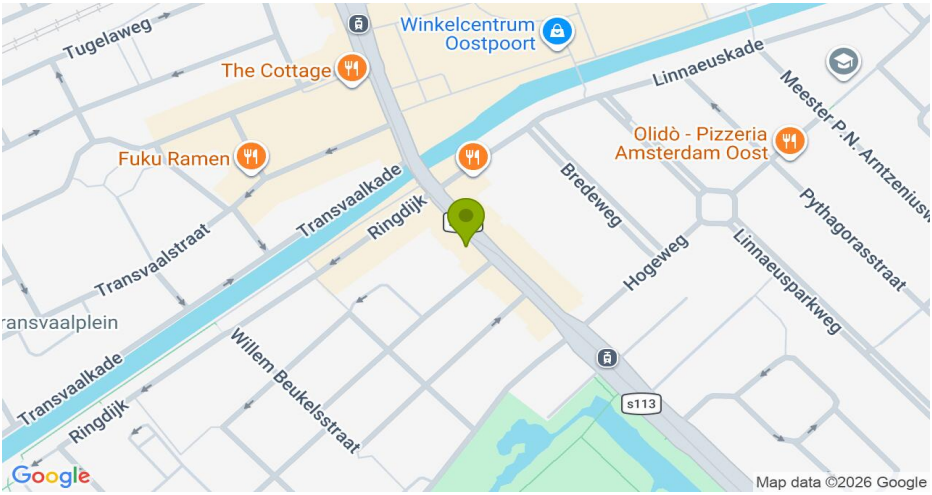
akte de command
Indien de bieder in veiling gebruik maakt van zijn recht te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen dient deze verklaring uiterlijk zeven dagen voor de dag der betaling van de koopprijs aan de notaris te zijn gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.




Sunday's
verantwoord zonnen




Sunday's


Tugelaweg
Winkelcentrum Oostpoort
The Cottage
Linnaeuskade
Meester P.N. Arntzeniusw
Olidò - Pizzeria Amsterdam Oost
Fuku Ramen
Bredeweg
Transvaalkade
Ringdijk
Pythagorasstraat
Transvaalstraat
Hogeweg
Linnaeusparkweg
ransvaalplein
Willem Beukelsstraat
Transvaalkade
Ringdijk
s113
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

# Bijlage

44534_bag-viewer-0363010000743532.pdf

kadaster

# Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Middenweg 22 H Amsterdam




| Pand | |
|---|---|
| **ID** | 0363100012236502 |
| **Status** | Pand in gebruik |
| **Bouwjaar** | 1912 |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 09-09-2010 |
| **Documentdatum** | 09-09-2010 |
| **Documentnummer** | GV00000406 |
| **Mutatiedatum** | 08-11-2010 |

| Verblijfsobject | |
|---|---|
| **ID** | 0363010000743532 |
| **Status** | Verblijfsobject in gebruik |
| **Gebruiksdoel** | sportfunctie |
| **Oppervlakte** | 536 m2 |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 09-09-2010 |

| | |
|---|---|
| **Documentdatum** | 09-09-2010 |
| **Documentnummer** | GV00000406 |
| **Mutatiedatum** | 08-11-2010 |
| **Gerelateerd hoofdadres** | 0363200000204152 |
| **Gerelateerd pand** | 0363100012236502 |
| **Locatie** | x:123781.000, y:485287.000 |

**Nummeraanduiding**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0363200000204152 |
| **Postcode** | 1097BN |
| **Huisnummer** | 22 |
| **Huisletter** | |
| **Huisnummer toev.** | H |
| **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** | 0363300000004332 |

**Openbare Ruimte**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0363300000004332 |
| **Naam** | Middenweg |
| **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

44534_bag-viewer-0363010000743539.pdf

kadaster

# Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Middenweg 24 Amsterdam




| Pand | |
|---|---|
| **ID** | 0363100012235955 |
| **Status** | Pand in gebruik |
| **Bouwjaar** | 1912 |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 09-09-2010 |
| **Documentdatum** | 09-09-2010 |
| **Documentnummer** | GV00000406 |
| **Mutatiedatum** | 08-11-2010 |

| Verblijfsobject | |
|---|---|
| **ID** | 0363010000743539 |
| **Status** | Verblijfsobject in gebruik |
| **Gebruiksdoel** | overige gebruiksfunctie |
| **Oppervlakte** | 135 m2 |
| **Geconstateerd** | Nee |
| **In onderzoek** | Nee |
| **Begindatum** | 13-06-2015 |

| | |
|---|---|
| **Documentdatum** | 13-06-2015 |
| **Documentnummer** | GV00001929_AC00AC |
| **Mutatiedatum** | 14-06-2015 |
| **Gerelateerd hoofdadres** | 0363200000416505 |
| **Gerelateerd pand** | 0363100012235955 |
| **Locatie** | x:123786.000, y:485284.000 |

**Nummeraanduiding**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0363200000416505 |
| **Postcode** | 1097BN |
| **Huisnummer** | 24 |
| **Huisletter** | |
| **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** | 0363300000004332 |

**Openbare Ruimte**

| | |
|---|---|
| **ID** | 0363300000004332 |
| **Naam** | Middenweg |
| **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

44534_kadastrale gegevens zonder splitsing_geredigeerd.pdf

kadaster

BETREFT
Watergraafsmeer A 4789 A1
UW REFERENTIE
123
GELEVERD OP
17-06-2019 - 13:47
PRODUCTIEORDERNUMMER
S1103416406 1
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-06-2019 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-06-2019 - 14:59
BLAD
1 van 1

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Watergraafsmeer A 4789 A1
Kadastrale objectidentificatie : 014460478910001
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
**Locatie** Middenweg 22 H
1097 BN Amsterdam
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)
**Koopsom** € 665.000 **Koopjaar** 2008
Met meer onroerend goed verkregen
**Vereniging van eigenaren** Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Middenweg 22 Te Amsterdam
**Ontstaan uit** Watergraafsmeer A 4786

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014
**Betrokken gemeente** Amsterdam
**Afkomstig uit stuk** 3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

### RECHTEN

1 **Eigendom (recht van)**
**Afkomstig uit stuk** [redacted] **Ingeschreven op** 18-03-2008 om 09:00
**Naam gerechtigde**
**Adres**
**Postadres**
**Geboren** **te** AMSTERDAM
Persoonsgegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Personen
**Burgerlijke staat**
**Betrokken persoon** [redacted]
Persoonsgegevens zijn in onderzoek bij de Basisregistratie Personen

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.

kadaster

BETREFT
Watergraafsmeer A 4785
UW REFERENTIE
123
GELEVERD OP
17-06-2019 - 13:50
PRODUCTIEORDERNUMMER
S11034164565
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-06-2019 - 14:59
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-06-2019 - 14:59
BLAD
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Watergraafsmeer A 4785
Kadastrale objectidentificatie : 01460478570000

**Locaties** Middenweg 20 P
1097 BM Amsterdam
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen
Middenweg 20
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 A
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 B
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 C
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 D
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 E
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 F
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 G
1097 BM Amsterdam
Middenweg 20 H
1097 BM Amsterdam
Er zijn meer locaties bij dit object

**Kadastrale grootte** 294 m²

**Grens en grootte** Vastgesteld

**Coördinaten** 123769 - 485286

**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)

**Koopsom** € 12.595.349 **Koopjaar** 2016
Met meer onroerend goed verkregen

**Ontstaan uit** Watergraafsmeer A 3151

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

kadaster

BETREFT
Watergraafsmeer A 4790 A1

UW REFERENTIE
123

GELEVERD OP
17-06-2019 - 13:48

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11034164370

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
14-06-2019 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
14-06-2019 - 14:59

BLAD
1 van 2

## Eigendomsinformatie

### ALGEMEEN

**Kadastrale aanduiding** Watergraafsmeer A 4790 A1
Kadastrale objectidentificatie : 014460479010001
Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'

**Locatie** Middenweg 24
1097 BN Amsterdam
Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistraties Adressen en Gebouwen

**Omschrijving** Bedrijvigheid (industrie)

**Koopsom** € 12.595.349 **Koopjaar** 2016
Met meer onroerend goed verkregen

**Vereniging van eigenaren** Vereniging Van Eigenaars Van Het Gebouw Middenweg 24 Te Amsterdam

**Ontstaan uit** Watergraafsmeer A 4787

### AANTEKENINGEN

**Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster** Er zijn geen beperkingen bekend in de Basisregistratie Kadaster.

**Publiekrechtelijke beperking Landelijke Voorziening** Huisvestingsverordening, splitsingsvergunningstelsel, Huisvestingswet 2014

**Betrokken gemeente** Amsterdam

**Afkomstig uit stuk** 3851 **Ingeschreven op** 01-01-2010
Gegevens zijn conform de gemeentelijke beperkingenregistratie

### RECHTEN

**1 Eigendom (recht van)**

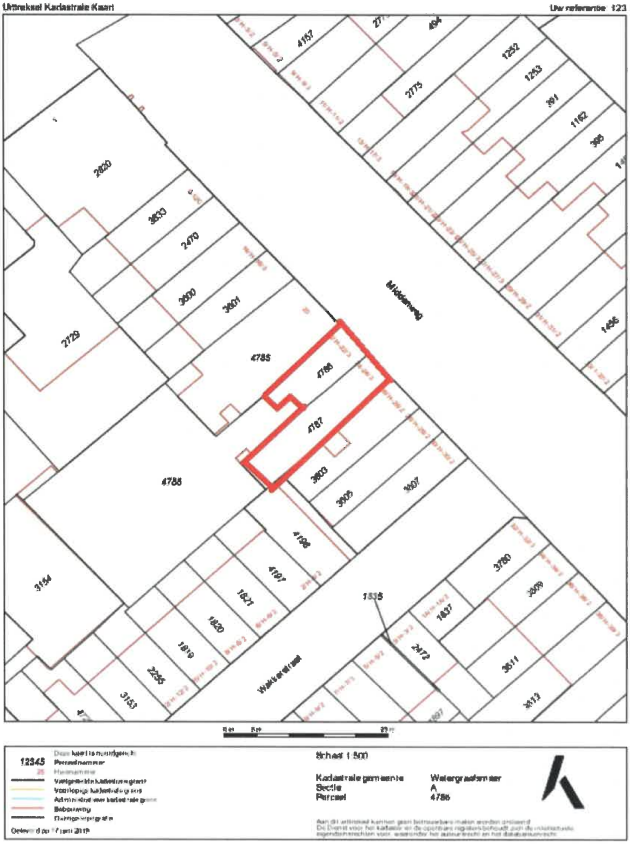
**Aandeel** 1/3

**Afkomstig uit stukken** Hyp4 63738/82 **Ingeschreven op** 23-12-2013 om 09:00
Hyp4 18628/78 Amsterdam **Ingeschreven op** 22-11-2002 om 09:00

**Aanvullende stukken** Hyp4 60067/105 **Ingeschreven op** 09-06-2011 om 10:29
Is aanvulling op Hyp4 18628/78 Amsterdam
Hyp4 60067/20 **Ingeschreven op** 08-06-2011 om 12:50
Is aanvulling op Hyp4 18628/78 Amsterdam

**Naam gerechtigde**
**Adres**
[redacted]
**Statutaire zetel**

Kadastrale kaart;



DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

hurad[3.0] Heule Vastgoed Management B.V.

Eigenaar : [redacted]
Complex : 0001 Middenweg 22/24-hs

OVERZICHT HUUROPBRENGST

Financieel beheerder van t/m ZZZZ
Commercieel beheerder van t/m ZZZZ
Administratief beheerder van t/m ZZZZ
Peildatum : 17/06/2019

Datum : 17/06/2019
Tijd : 13:51
Blad : 1

| Nummer | Zoekcode | Perceel | Naam debiteur | Tm | HUUR | WATER | SRV/STK | DIVERSEN | B.T.W. | Totaal | Opp(m2) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 100001 | | Middenweg 22-H | R. Goedbloed | 1 | 5771,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5771,25 | 240,0 |
| | | | Totaal maandbedragen | 1 | 5771,25 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5771,25 | |
| | | | Totaal kwartaalbedragen | 3 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| | | | TOTAAL JAAROPBRENGST | 12 | 69255,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 69255,00 | 240,0 |

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

eigad[3.0] Heule Vastgoed Management B.V.

| | | |
|---|---|---|
| REKENING OVERZICHT GROOTBOEK KOSTENPLAATS<br>Rekeningschema: 2019 incl. afgeletterde posten<br>Periode : 2019-01 t/m 2019-12 | Administratie : 1000 t/m 9999<br>Grootboekrekening: 750000 t/m 750000<br>Beheercode : 1590.0001. . t/m 1590.0001.999.999<br>Regio : t/m zzzz | Blad : 1<br>Datum : 17/06/2019<br>Tijd : 14:57 |

| Per DB | Trans | Journaal | Datum | Mutnr | Kostenplaats | Regio | Omschrijving | Debet | Credit |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1590 | | Postma | | | | | | | |
| 750000 | | Bijdrage VVE | | | | | | | |
| 01 | | 0212802 | 01/01/2019 | 14 | 1590.0001 | | MID22 I14 Middenweg 22/24-h | 659,85 | |
| 01 | | 0212802 | 01/01/2019 | 15 | 1590.0001 | | MID24 I15 Middenweg 22/24-h | 200,04 | |
| 04 | | 0213586 | 01/04/2019 | 244 | 1590.0001 | | MID22 I244 Middenweg 22/24- | 659,85 | |
| 04 | | 0213586 | 01/04/2019 | 245 | 1590.0001 | | MID24 I245 Middenweg 22/24- | 200,04 | |
| 159000011590 | | Saldo kostenplaats | | | | | | 1.719,78 | 0,00 |
| 750000 | | Saldo mutaties | | | | | | 1.719,78 | 0,00 |
| 750000 | | Saldo beginbalans | | | | | | 0,00 | 0,00 |
| 750000 | | Rekeningsaldo | | | | | | 1.719,78 | |
| | | | | | | | Totaal generaal : | 1.719,78 | 0,00 |

Kadaster


**AKTE VAN LEVERING**

Heden, zeventien maart tweeduizend acht
verschenen voor mij, Mr Hélène Elisa Maria Faasen, notaris te Amsterdam:
1. [redacted]
rechtsgeldig vertegenwoordigend, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam onder dossiernummer 33178994, de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Holding Han Arends B.V.
hierna te noemen: "de verkoper", te ener zijde;
2. [redacted]
hierna te noemen: "de koper", te anderer zijde.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:
OVEREENKOMST VAN KOOP/LEVERING
Verkoper en koper hebben, blijkens een op achttien december tweeduizend zeven ondertekend koopcontract, hierna aangeduid met: "koopcontract", een koopovereenkomst gesloten op grond waarvan de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, bij deze levert aan koper, die bij deze aanvaardt:
OMSCHRIJVING REGISTERGOEDEREN
a. **het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain en op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend te 1097 BN Amsterdam als Middenweg 22-huis, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding 4789-A, appartementsindex 1, uitmakende een onverdeeld éénhonderdzesenveertig/vierhonderdvierde (146/404) aandeel in de gemeenschap, omvattende de bedrijfsruimte met drie bovenwoningen, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 1097 BN Amsterdam aan de Middenweg 22, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummer 4786, groot zevenentachtig centiare;**
b. **het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain van na te melden gebouw, plaatselijk bekend te 1097 BN Amsterdam als Middenweg 24, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 2, uitmakende een onverdeeld twintig/vijfhonderdvierennegentigste (20/594) aandeel in de gemeenschap, omvattende drie bedrijfsruimten met drie bovenwoningen, ondergrond en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 1097 BN Amsterdam aan de Middenweg 24, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, nummer 4787, groot één are vijftig centiare;**
c. **het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond van laatstgemeld gebouw, plaatselijk bekend te 1097 BN Amsterdam als Middenweg 24-huis, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 3, uitmakende een onverdeeld éénhonderdzesenvijftig/vijfhonderdvierennegentigste (156/594) aandeel in laatstgemelde gemeenschap,**

hierna tezamen ook aangeduid met: "het verkochte".
De uitvoering van voormelde koopovereenkomst vindt heden plaats door onderhavige levering alsmede de mede op heden voor mij, notaris, te verlijden akte van levering met betrekking tot

waarvan een copie aan deze akte zal worden gehecht.
Van de toestemming van de kantonrechter te Zaandam tot vermelde eigendomsoverdracht, welke is verleend de dato twaalf maart tweeduizend acht, blijkt uit aan deze akte gehecht verzoekschrift.
Ingevolg het vorenstaande is de verschenen persoon sub 1, handelend als gemeld, bevoegd tot de onderhavige eigendomsoverdracht.

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt: **zeshonderdvijfenzestig duizend euro (€ 665.000,00).**

KWIJTING

Koper heeft de koopprijs voldaan door storting op een rekening van mij, notaris.
Verkoper verleent koper daarvoor kwijting.
Voorts verklaarden de verschenen personen, handelend als gemeld, dat de koopovereenkomst en de levering zijn aangegaan onder de navolgende

BEPALINGEN EN BEDINGEN

Artikel 1. Kosten en belastingen

Alle kosten en belastingen, waaronder de notariële kosten en de overdrachtsbelasting, terzake van de koopovereenkomst en de kosten wegens levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper.

Artikel 2. Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat.

1. Verkoper is verplicht aan koper eigendom te leveren die:
   a. onvoorwaardelijk is;
   b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan;
   c. niet anders bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, erfdienstbaarheden of andere lasten en beperkingen uit overeenkomst dan eventueel hierna vermeld.
2. De aflevering (feitelijke levering) van het verkochte vindt heden plaats, in de feitelijke staat waarin het verkochte alsmede het registergoed hetwelk in appartementsrechten is gesplitst zich heden bevinden, met dien verstande dat deze staat, anders dan door toedoen van koper, niet minder mag zijn dan de staat waarin het verkochte, alsmede het onroerend goed hetwelk in appartementsrechten is gesplitst zich bevonden bij het ondertekenen van het koopcontract, behoudens normale slijtage.
3. Verschil tussen de werkelijke grootte van het gesplitste registergoed en de volgens de kadastrale legger opgegeven maat geeft geen grond tot het vorderen van vermeerdering of vermindering van de koopprijs of van de vernietiging van de koop.

Artikel 3. Baten en lasten, risico

Vanaf de aflevering komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte.

Artikel 4. Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 9 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.

Artikel 5. Aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op koper.
Voorzover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 251 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek draagt verkoper deze aanspraken, alsmede de rechten uit premieregelingen, garantieregelingen en garantiecertificaten, alles voorzover deze regelingen overdraagbaar zijn, bij deze over aan de koper, zonder tot enige vrijwaring gehouden te zijn.
Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van koper te doen stellen.
Koper is thans bevoegd om de overdracht van de betreffende rechten te bewerkstelligen door mededeling te doen aan de personen jegens wie de rechten kunnen worden uitgeoefend.

GARANTIES

De door partijen verstrekte garanties blijven onverkort van kracht voorzover daarvan thans niet uitdrukkelijk is afgeweken en voorzover deze nog van kracht kunnen zijn. Verkoper staat er met betrekking tot het verkochte voor in dat:

*verkochte materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.*

2. *De onder 1. omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.*
3. *Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichtingen gebonden."*

*Verkoper, eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A nummer 4785, hierna te noemen: "heersend erf", en koper, krachtens deze akte gerechtigd tot het verkochte, hierna te noemen: "dienend erf", verklaren op grond van in de koopovereenkomst vastgelegde afspraken bij deze om niet te aanvaarden casu quo te verlenen:*
*de erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf inhoudende de verplichting tot het dulden van het huidig gebruik van een gedeelte van het pand aan de Middenweg 22 te Amsterdam door M&S Mode, gedurende de tijd dat M&S Mode, een aan M&S Mode gelieerde onderneming of een onderneming die door middel van in-de-plaatsstelling, huurder is (of zal worden) van de naburige ruimte;*
*Verkoper, eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A nummers 4785 en 4788 en na overdracht van het verkochte nog gerechtigd tot het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A complexaanduiding 4789 A, indexnummer 2, en de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A complexaanduiding 4790 A, indexnummers 1 en 4, hierna te noemen: "heersend erf", en koper, krachtens deze akte ondermeer gerechtigd tot het verkochte sub 1, hierna te noemen: "dienend erf", verklaren voorts op grond van in de koopovereenkomst vastgelegde afspraken bij deze om niet te aanvaarden casu quo te verlenen:*
*de erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf, inhoudende het recht om vanaf de openbare weg door de portiek, de gang, de trap en het plaatsje te komen van en te gaan naar het achtergelegen binnenterrein.*
*Verkoper en koper verklaren voorts in de koopovereenkomst ondermeer met betrekking tot de boven het verkochte gelegen woningen het navolgende beding te zijn overeengekomen:*

1. *Verkoper is verplicht en verbindt zich jegens koper dat hij op het moment dat de Gemeente Amsterdam tot uitvoering van de werkzaamheden overgaat zoals opgenomen in de vooraanschrijving van Stadsdeel Watergraafsmeer de dato twee juli negentienhonderd negenennegentig met registratie nummer 9911522, een 'harde' bankgarantie (dit wil zeggen éénzijdig inroepbaar) ter hoogte van de gecalculeerde kosten te stellen ten behoeve van de Verenigingen van Eigenaars van de gebouwen waarvan het verkochte deel uitmaakt. Deze bankgarantie zal worden aangewend/ingeroepen ter voldoening van de nota's met betrekking tot voormelde werkzaamheden.*
2. *Verkoper is verplicht en verbindt zich jegens koper, die dit voor zich aanvaardt, de sub 1. omschreven verplichting alsmede deze verplichting bij overdracht van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A complexaanduiding 4789 A indexnummer 2 en complexaanduiding 4790 A indexnummer 4, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de koper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmede om het sub 1., 2. en 3. bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, met bevoegdheid voor de koper nakoming en/of eventueel geleden schade van de verkoper te vorderen.*
3. *Verkoper of diens rechtsopvolger als onder 2. bedoeld zal in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist.*

*Verkoper en koper verklaren voorts in de koopovereenkomst ondermeer met betrekking tot het verkochte het navolgende beding te zijn overeengekomen:*

1. *Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper dat hij geen bezwaar zal maken tegen, en zonodig medewerking zal verlenen aan, eventuele herontwikkeling van het achter het verkochte gelegen binnenterrein en naastgelegen voormalige bioscoop aan de Middenweg 20.*

De ondergetekende:
Mr Hélène Elisa Maria Faasen, notaris te Amsterdam, 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 artikel 8a van die wet.

(w.g.) H.E.M. Faasen

De ondergetekende:
Mr Hélène Elisa Maria Faasen, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

# Bijlage

44534_huur ovk_geredigeerd.pdf

# HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE
## en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW

C 5706

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 17 september 2012 vastgesteld en op 2 oktober 2012 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 58/2012 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

1] [redacted]

hierna te noemen '**verhuurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **n.v.t.**

vertegenwoordigd door **Heule Vastgoed Management B.V. in de persoon van de heer C.A.L. Gerritsen**

EN

2] [redacted] **legitimerend met zijn**

hierna te noemen '**huurder**',

ingeschreven in het handelsregister onder nummer **n.v.t.**

omzetbelastingnummer **n.v.t.**

vertegenwoordigd door **n.v.t.**

ZIJN OVEREENGEKOMEN

**Het gehuurde, bestemming**
**1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek**, hierna 'het gehuurde' genoemd, **plaatselijk bekend te Amsterdam als Middenweg 22-H en 24-H (1097 BN)**
kadastraal bekend **Gemeente Watergraafsmeer, Sectie A, complexaanduiding 4789-A, appartementsindex 1 respectievelijk complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 2 en 3**.
**1.2** Het gehuurde is/wordt als casco verhuurd, tenzij in artikel 9 van de huurovereenkomst of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
**1.3** Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als **zonnecentrum.**
**1.4** Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
**1.5** De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt **1,5** kN/m².
**1.6** Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel/niet*]** een kopie van het energieprestatiecertificaat, als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, ontvangen ten aanzien van het gehuurde.
**1.7** De eventueel in 1.1 genoemde oppervlakte betreft een schatting. Partijen komen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.



*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

**Voorwaarden**
**2.1** Van deze huurovereenkomst maken deel uit de *'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW'*, gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 2 oktober 2012 en aldaar ingeschreven onder nummer 59/2012, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
**2.2** De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

**Duur, verlenging en opzegging**
**3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **vijf (5)** jaar, ingaande op **15 mei 2018** (hierna" ingangsdatum") en lopende tot en met **14 mei 2023.**
**3.2** Deze huurovereenkomst wordt, na ommekomst van de in 3.1 genoemde periode, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door **huurder of verhuurder** in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor een aansluitende periode van **vijf (5)** jaar, **derhalve tot en met 14 mei 2028**.
**3.3** Na ommekomst van de in 3.2 genoemde periode wordt deze huurovereenkomst, behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging door huurder of verhuurder in overeenstemming met 3.4 en 3.5 voortgezet voor **aansluitende perioden van telkens één (1) jaar.**
**3.4** Beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van de lopende huurperiode of, ingeval van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, tegen ieder tijdstip, een en ander met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Verhuurder neemt daarbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht.
**3.5** Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

**Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode**
**4.1** De huurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € **67.500,00**
[zegge: **ZEVENENZESTIGDUIZEND VIJFHONDERD EURO**]
**4.2** Partijen zijn **niet** een met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.
~~**4.3** Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen bijkomende levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 19 van de algemene bepalingen en over de promotiebijdrage zoals bepaald in artikel 6 van de huurovereenkomst in artikel 8 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de Omzetbelasting 1968 bestaat.~~
~~**4.4** Het boekjaar van huurder loopt van …… tot en met ……~~
**4.5** Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **1 juni** voor het eerst met ingang van **1 juni 2019** aangepast in overeenstemming met artikel 18.1 van de algemene bepalingen en met inachtneming van artikelen 18.2 tot en met 18.7 van de algemene bepalingen.
**4.6.1** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
**4.6.2** De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen promotie van het gebouw of complex van gebouwen waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wordt bepaald in overeenstemming met artikel 6 van de huurovereenkomst en artikel 8 van de algemene bepalingen.
**4.7.1** De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
- ~~de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting;~~
- ~~de servicekosten met de daarover verschuldigde omzetbelasting;~~
- ~~de promotiebijdrage met de daarover verschuldigde omzetbelasting~~

~~**4.7.2** Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 20.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in artikel~~



*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

~~20.1 sub a en b van de algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op ... % van de actuele huurprijs.~~
**4.8** Per betaalperiode van **één** kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze huurovereenkomst

| | | |
|---|---|---|
| - de huurprijs | € | **5.625,00** |
| - het voorschot op de servicekosten | € | **n.v.t.** |
| - de promotiebijdrage | € | **n.v.t.** |
| Totaal | € | **5.625,00** |

[zegge: **VIJFDUIZEND ZESHONDERDVIJFENTWINTIG EURO**]
~~te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 4.7.2 en artikel 20.1 van de algemene bepalingen.~~
**4.9** De eerste betaling van huurder heeft betrekking op de periode van **15 mei 2018** tot en met **31 mei 2018.**
Het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt **€ 2.812,50**. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **15 mei 2018**.
**4.10** De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.
**4.11** Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

**Levering van zaken en diensten**
**5.1**. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
**Niet van toepassing.**
**5.2** Verhuurder is bevoegd na overleg met de door verhuurder geaccepteerde servicekostencommissie of winkeliersvereniging dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

**Promotiebijdrage**
~~**6.1** De promotiebijdrage bedraagt op ingangsdatum op jaarbasis €..... en zal jaarlijks, gerekend vanaf het moment dat er een jaar verstreken is dat de promotiebijdrage voor het laatst is vastgesteld, worden geïndexeerd in overeenstemming met artikel 18 van de algemene bepalingen.~~
~~**6.2.** Verhuurder is bevoegd na overleg met de winkeliersvereniging of andere collectiviteit als genoemd in artikel 8.1 van de algemene bepalingen dan wel bij het ontbreken daarvan na overleg met huurder de in artikel 4.8 van de huurovereenkomst genoemde promotiebijdrage jaarlijks opnieuw vast te stellen.~~

**Bankgarantie/waarborgsom**
**7.1** Het in artikel 26.1 van de algemene bepalingen bedoelde bedrag van de **waarborgsom** is vastgesteld op **€ 16.875,00** [zegge: **ZESTIENDUIZEND ACHTHONDERDVIJFENZEVENTIG EURO**]
**7.2** Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

**Beheerder**
**8.1** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op **Heule Vastgoed Management B.V., De Lairesse-straat 16-H, 1071 PA te Amsterdam. Bankrekeningnummer NL08 ABNA 0544 1386 00. Telefonisch bereikbaar op werkdagen tussen 09.00 en 11.00 uur via 020- 664 31 32.**
**8.2** Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst, waaronder uitdrukkelijk begrepen de huuropzegging, met de beheerder te verstaan.

**Casco**
**9.1** In aanvulling op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren tot het gehuurde: **Niet van toepassing.**
**9.2** In afwijking op de huur als casco als omschreven in artikel 1 van de algemene bepalingen behoren niet tot het gehuurde: **Niet van toepassing.**



*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

**Voorzieningen door verhuurder**
**10.1** Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van verhuurder geschiedt: **Niet van toepassing.**
~~**10.2** De voorzieningen als genoemd in 10.1 maken na aanbrengen **[wel/geen*]** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **[wel/niet*]** te zijn verwijderd.~~
~~**10.3** Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 10.1 geldt **[het bepaalde in artikel 12.3 van de algemene bepalingen*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder*] komt*]**.~~

**Voorzieningen door huurder**
**11.1** Partijen komen overeen dat het aanbrengen in het gehuurde van de volgende voorzieningen door en voor rekening en risico van huurder geschiedt: **Niet van toepassing.**
~~**11.2** De voorzieningen als genoemd in 11.1 maken na aanbrengen **[wel/geen*]** deel uit van het gehuurde. Aan het einde van deze huurovereenkomst dienen de voorzieningen door huurder **[wel/niet*]** te zijn verwijderd.~~
~~**11.3** Ten aanzien van het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van de voorzieningen als genoemd in 11.1 geldt **[het bepaalde in artikel 12.4 van de algemene bepalingen*] / [dat alle onderhoud herstel, vervanging en vernieuwing voor rekening en risico van [huurder/verhuurder*] komt*]**.~~

**Asbest**
**12 Aan verhuurder is niet bekend** dat in het gehuurde asbest is verwerkt. De onbekendheid van verhuurder met aanwezigheid van asbest in het gehuurde houdt uitdrukkelijk geen garantie in van verhuurder ten aanzien hiervan.

**Duurzaamheid/Green lease**
**13** Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde cq te formuleren doelstellingen.

**Bijzondere bepalingen**
**14 Wijzigingen in de bezettingsgraad, parkeersituaties, bestemmingsplan, vestigingsbeleid, vergunningen, voorschriften, (overheids-)eisen en dergelijke vormen geen reden voor een beroep op onvoorziene omstandigheden en worden door de huurder als in de huurprijs verdisconteerde risico's aanvaard.**

**15 Huurder is verplicht tot het sluiten van een overeenkomst met een zogenaamde 'netbeheerder' alsmede met een energieleverancier, voor de levering van gas en/of elektriciteit in de ruimte. Alle kosten die voortvloeien uit het sluiten van deze overeenkomst(en) zijn voor rekening van huurder, ook als de nota's en/of aanslagen op naam van verhuurder of diens vertegenwoordiger zijn gesteld. Mocht huurder in gebreke blijven, dan zullen eventuele, door de nutsbedrijven opgelegde, boetes en/of (administratie-)kosten voor huurders rekening zijn. Deze verplichting geldt tevens t.a.v. de levering van drinkwater.**

**16 Huurder en verhuurder gaan akkoord met doorhaling van artikel 4.3 (geheel), artikel 4.4 (geheel), artikel 4.7.1 ("de over … omzetbelasting"), artikel 4.7.2 (geheel), artikel 4.8 ("te vermeerderen … bepalingen"), artikel 6 (geheel), artikel 10.2 (geheel), artikel 10.3 (geheel), artikel 11.2 (geheel) en artikel 11.3 (geheel).**

**17 Als extra zekerheid voor de juiste nakoming van huurder's verplichtingen uit deze huurovereenkomst, stelt Berggoed V.o.f. zich garant voor de betaling van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft gedurende de eerste huurperiode van 15 mei 2018 t/m 14 mei 2023. Na afloop van deze eerste huurperiode komt de garantstelling te vervallen.**

**18 Deze huurovereenkomst wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat de huidige huurovereenkomst tussen de heer Postma en Berggoed V.o.f. is beëindigd per 14 mei 2018.**



*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in **twee**voud

plaats **Amsterdam** datum .. **mei 2017**

Namens verhuurder:

(**C.A.L. Gerritsen**)

plaats **Amsterdam** datum .. **mei 2017**

[redacted]

Bijlagen:

[X] algemene bepalingen

Afzonderlijke handtekening van huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW' als genoemd in 2.1.

Handtekening huurder

[redacted]



*) doorhalen wat niet van toepassing is en eventueel aanvullen.

paraaf verhuurder

paraaf huurder

# Bijlage

44534_akte van splitsing middenweg 22_geredigeerd.pdf

Kantoor: Amsterdam OZ4 18628/77
Tijdstip van aanbieding: 22-11-2002 09:00
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers
STEREL MR F.R. NOTARIS / 20251269/rpm
*20021122000608*
met 5 vervolgblad(en)
5 volgbladen
Kadaster

Hyp. 4

20251269/RPM

**AKTE TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**
betreft: Middenweg 22 te Amsterdam

Heden, éénentwintig november tweeduizend twee, verschijnt voor mij, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam:
de heer mr. René Peter Jacobus Marinus Boerekamp, geboren te Geldrop op vierentwintig februari negentienhonderd drieënzeventig met kantooradres 1081 AP Amsterdam, Zwaansvliet 20, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

[redacted]

hierna tezamen te noemen: "de eigenaar".
De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaarde:
A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED/AANKOMSTTITEL
Nobillon, Bos en Estrada, allen voornoemd, zijn, ieder voor het onverdeeld één derde (1/3e) aandeel, eigenaar van het navolgende registergoed:
het perceel grond, plaatselijk bekend als 1097 BN Amsterdam, Middenweg 22, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A nummer 4786, groot zevenentachtig centiare, hierna aan te duiden als: "registergoed", met de daarop aanwezige opstallen bestaande uit een bedrijfsruimte met drie bovenwoningen, hierna aan te duiden als: "opstallen".
Het registergoed en de opstallen worden hierna tezamen aangeduid als: "gebouw".
De eigenaar verkreeg de eigendom van het gebouw door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in Register Hypotheken 4 op tweeëntwintig mei tweeduizend twee in deel 18171 nummer 27 van het afschrift van een akte van veilingvoorwaarden

Hypotheken 4

Aantekeningen:

op vijftien april verleden, een proces verbaal, op vijftien april verleden en een akte kwijting kooppenningen op tweeëntwintig mei tweeduizend twee verleden voor Jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam.

COMPLEX-AANDUIDING - TEKENING

De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat zijn volmachtgevers over willen gaan tot splitsing in appartementsrechten van hun recht op het gebouw in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, alsmede tot het vaststellen van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek.

De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit één blad, welke tekening is goedgekeurd door de heer bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op een en twintig november tweeduizend twee.

Deze tekening geeft duidelijk aan de ligging en begrenzing van de onderscheidene, - daarop met de Arabische cijfers 1 tot en met 2 aangegeven - gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik in na te vermelden appartementsrechten is begrepen. Genoemde tekening zal aan deze akte worden gehecht.

De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op gemelde tekening voor het registergoed de complexaanduiding 4789 A vastgesteld.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices A-1 tot en met A-2 en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

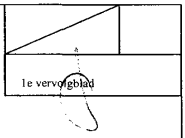
1. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain en de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend 1097 BN Amsterdam, Middenweg 22-huis, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A, complexaanduiding 4789-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de drie bovenwoningen, gelegen op de eerste tweede en zolderverdieping van het gebouw met afzonderlijke entree en trappenhuis op de begane grond, plaatselijk bekend als 1097 BN Amsterdam, Middenweg 22-I/II/III , kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding 4789-A, appartementsindex 2.

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 zullen [redacted] rechthebbende worden op al deze appartementsrechten.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De verschijnende persoon verklaarde, handelend als gemeld, bij deze het gebouw te splitsen in de gedeelten zoals hiervoor sub 1 tot en met 2 gemeld, zodat elk van die gedeelten een appartementsrecht vormt als bedoeld in artikel

Aantekeningen:




Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

5:106 Burgerlijk Wetboek en deze splitsing in appartementsrechten, ingevolge het hiervoor bepaalde, tot stand te brengen op de wijze als vermeld, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek als volgt:
te dezen worden van toepassing verklaard:
MODELREGLEMENT
de bepalingen vervat in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten -met uitzondering van de bijbehorende Annex 1- als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de destijds genaamde Koninklijke Notariële Broederschap, en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in Register Hypotheken 4, op acht januari daaropvolgend in deel 10777 nummer 49, ten aanzien van welk modelreglement bij deze de navolgende wijzigingen en/of aanvullingen worden vastgesteld:
AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE SCHULDEN EN KOSTEN
Artikel 2
Lid 1 zal luiden als volgt:
"1. De appartementseigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-1: voor het eenhonderdzesenveertig vierhonderdvierde (146/404) onverdeeld aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-2: voor het tweehonderdachtenvijftig vierhonderdvierde (258/404) onverdeeld aandeel.

Lid 2 zal luiden als volgt:
"2. In gelijke verhouding als in lid 1 van dit artikel omschreven zijn de eigenaars gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 8 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de waarde der respectievelijke appartementsrechten, zoals die waardeverhouding alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur."

Lid 3 zal luiden als volgt:
"3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, in gelijke verhouding als in lid 1 van dit artikel omschreven, met uitzondering evenwel van:
a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, in welke kosten door de eigenaars zal worden bijgedragen in gelijke verhouding, als hiervoor in lid 2 van dit artikel is bepaald ten aanzien van de assurantie-uitkeringen;

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

b. de kosten van waterlevering door de dienst Gemeente Waterleidingen, welke kosten door de eigenaars zullen worden gedragen overeenkomstig het door de watermeters aangegeven verbruik binnen hun privé gedeelten, respectievelijk het voor de betreffende gebruikseenheid vastgestelde contributiebedrag;
c. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 8 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald: Indien de assuradeur voor de betreffende verzekering een hogere premie bedingt dan gebruikelijk voor dergelijke verzekeringen is verschuldigd, en deze verhoging wordt veroorzaakt door risicoverhogende factoren welke aan het gebruik van een bepaald privé gedeelte worden toegeschreven, dient dat bedrag der verhoging te worden gedragen door de eigenaar van dat betreffende privé gedeelte, en zullen de premies na aftrek van vorenbedoelde verhoging door de eigenaars worden gedragen in de verhouding als hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven.
d. die hierna in artikel 3 onder lid a genoemd".

SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

Artikel 3

Lid a zal luiden als volgt:

"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, met uitzondering van de kosten van onderhoud respectievelijk vernieuwing en/of noodzakelijke herstelwerkzaamheden van:
1. de voorgevel en buitenmuren, ramen, deuren, vloeren, plafonds, kozijnen, enzovoort, grenzend aan het appartementsrecht met index 1, welke kosten geheel en uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;
2. het dak, de voorgevel en buitenmuren, ramen, deuren, vloeren, plafonds, kozijnen, enzovoort, grenzend aan het appartementsrecht met index 2, welke kosten geheel en uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;
3. de kosten van de aanleg, het onderhoud en de reparatie van het dakterras en de daarbij behorende afrastering gelegen op het dak op de zolderverdieping, welke geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 komen; dakreparaties, noodzakelijk geworden door het gebruik van het dakterras komen eveneens voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 2.

JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

Lid 1 wordt aangevuld als volgt:

Aantekeningen:

2e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"Het eerste boekjaar van de vereniging loopt vanaf heden tot en met eenendertig december tweeduizend drie."

GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 9

Lid 1 onder a wordt gewijzigd als volgt:

"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, alsmede met uitzondering van al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld."

Artikel 13

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

"Voor wat betreft de eigenaar(s) en gebruiker(s) van het appartementsrecht met index 1 geldt dat voor het aanbrengen, op kosten en voor rekening en risico van de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van dit appartementsrecht, van de in dit artikellid omschreven objecten niet de voorafgaande toestemming van de vergadering is vereist, doch dit dient te geschieden op zodanige wijze dat daardoor geen onredelijk te achten hinder wordt toegebracht aan het gebruik van de overige privé gedeelten, en overigens volgens de regels te bepalen in het huishoudelijk reglement."

GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

Lid 4 wordt gewijzigd als volgt:

"4. De eigenaar(s) en gebruiker(s) zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken
- voorzover betreft de privé gedeelten behorende bij het appartementsrecht met index 1 als bedrijfsruimte, in de ruimste zin des woords, mits door dat gebruik (waaronder mede te begrijpen de werking van de te gebruiken machines, gereedschappen en apparaten) geen onredelijk te achten hinder wordt toegebracht aan het gebruik van de andere privé gedeelten;
- voorzover betreft de privé gedeelten behorende bij het appartementsrecht met index 2 voor particulier woongebruik door de desbetreffende eigenaar(s) of de desbetreffende gebruiker(s) en op generlei wijze bedrijfsmatig.

Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd na schriftelijk te verkrijgen toestemming van de vergadering van appartementseigenaars. 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.

Het is met name niet toegestaan beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen en een nachtclub, gok- of amusementshal te exploiteren.

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/77 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

Er wordt een lid 8 toegevoegd als volgt:
"8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft."
Er wordt een lid 9 toegevoegd als volgt:
Toegevoegd wordt een lid 9 als volgt:
a. "Aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 2 wordt de aanleg en het gebruik toegestaan van een dakterras op het dak van de zolderverdieping van het gebouw plaatselijk bekend Middenweg 22 te Amsterdam, met dien verstande dat het hem slechts is toegestaan bedoeld dakgedeelte uitsluitend als dakterras, derhalve niet als opslagruimte of voor enig ander doel, te gebruiken, bij welk gebruik geen onredelijke hinder mag worden toegebracht aan de andere appartementseigenaars en/of gebruikers. De eigenaar van het appartementsrecht met index 2 is verplicht bedoeld dakterras op deugdelijke wijze aan te leggen.

Artikel 27
Toegevoegd wordt lid 9:
"Een besluit tot ontzegging van het in Artikel 27 lid 2 bedoelde gebruik laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar of gebruiker voortvloeiend uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement."

Artikel 29
Aan lid 2 wordt toegevoegd:
"In aanvulling op het hiervoor bepaalde bedraagt de maximum boete vijf honderd euro (€ 500,00) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen."

OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS

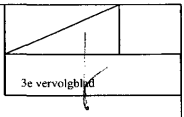
Artikel 30
De leden 1 en 2 worden gewijzigd als volgt:
"1. Hierbij wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Middenweg 22 te Amsterdam". Zij is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoorhouden."

Artikel 32
Lid 4 wordt vervangen door:
"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds."

VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 33
Lid 1 wordt vervangen door:
"De vergadering van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats."
Lid 3 wordt gewijzigd als volgt:

Aantekeningen:




Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"Elk der eigenaars kan zelfstandig om een vergadering verzoeken."
Artikel 34
Lid 2 wordt gewijzigd als volgt:
"Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in artikel 2 lid 1."
Artikel 36
Toegevoegd wordt het volgende.
"In geval van ondersplitsing zullen de ondereigenaars van het desbetreffende in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergaderingen van de vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen worden vertegenwoordigd door de vereniging van ondereigenaars – op de wijze als in artikel 5:126 lid 2 Burgerlijk Wetboek is bepaald – dan wel door een door de betreffende vergadering van ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.
Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering van de vereniging, over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit."
Artikel 37
Dit artikel wordt geheel gewijzigd en opnieuw vastgesteld als volgt:
"1. Alle besluiten worden genomen met eenparigheid van geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin de eigenaars van beide appartementsrechten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn, behoudens het hierna bepaalde.
2. Bij staking van stemmen over andere onderwerpen dan verkiezing van personen, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien evenwel staande de vergadering door de eigenaars of een hunner de wens daartoe wordt te kennen gegeven, zal over de betreffende kwestie het advies worden ingewonnen van een deskundige (hierna te noemen: de adviseur).
De adviseur zal alsdan binnen twee weken na bedoelde vergadering door de eigenaars in onderling overleg worden benoemd ofwel - indien zij binnen die termijn van veertien dagen niet tot overeenstemming kunnen komen omtrent de benoeming van de adviseur - door de heer Kantonrechter te Amsterdam op verzoek van de meest gerede partij. De adviseur brengt zijn advies schriftelijk uit aan beide eigenaars, na verhoor (althans behoorlijke oproeping) van beide eigenaars. De eigenaars zijn verplicht binnen drie weken na ontvangst van het advies een vergadering van eigenaars te doen houden ter hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie en in die vergadering te stemmen in overeenstemming met het gegeven advies. Deze verplichting is ondeelbaar. In die vergadering tot hernieuwde behandeling van de onderwerpelijke kwestie zal over die kwestie een besluit worden genomen ook indien slechts één stem kan worden uitgebracht, mits in de oproeping tot die vergadering mededeling wordt gedaan, dat de komende vergadering strekt tot hernieuwde behandeling van onderwerpelijke kwestie.



Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/77 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

Wanneer één der eigenaars met de naleving van één of meer der hierboven in dit artikellid gemelde verplichtingen in gebreke blijft, is die eigenaar ingebreke en zal hij ten behoeve van de vereniging een terstond opeisbare boete verbeuren van vijfduizend euro (€ 5.000,--), zulks onverminderd het recht van de andere eigenaar op de vergoeding door eerstgenoemde van alle voor de andere eigenaar daaruit voortvloeiende schade, en onverminderd het recht van de andere eigenaar om nakoming van die verplichtingen te vorderen. Het recht tot opeising der boete vervalt één jaar na de dag van de vergadering tot hernieuwde behandeling als hierboven bedoeld, indien in bedoeld tijdvak geen maatregelen tot invordering der boete zijn genomen.
Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal genoemde adviseur zulks voor partijen bindend vaststellen. 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 zijn kosten zullen worden gebracht, dan wel of zijn kosten geheel of ten dele door de vereniging van eigenaars behoren te worden gedragen.
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.

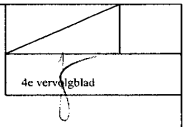
3. Indien bij staking van stemmen bij verkiezing van personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, beslist het lot.
4. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.
5. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
6. In een vergadering, waarin niet de stemmen van beide eigenaars kunnen worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroegen dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
In de oproeping tot deze nieuwe vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikellid.
In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ook indien slechts één stem ter vergadering kan worden uitgebracht."

BESTUUR VAN DE VERENIGING

Artikel 41

In afwijking van het bepaalde in lid 1 van artikel 41 wordt voor de eerste keer tot bestuurder van de vereniging benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Boersma Vastgoedbeheer B.V., kantoorhoudende aan de H.J.E. Wenckebachweg 53-L, 1096 AK Amsterdam.
Toegevoegd wordt aan lid 4:

Aantekeningen:




Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

"4. Zolang de vergadering dit bedrag niet heeft vastgesteld is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen."

Toegevoegd wordt aan lid 5:

"5. Zolang de Vergadering het in de vorige zin bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting."

Toegevoegd wordt lid 8

"8 Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders."

**HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

Artikel 44

Lid 2 wordt gewijzigd als volgt:

"Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met eenparigheid van geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin de eigenaars van beide appartementsrechten tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn.
Het bepaalde in artikel 37 vindt te dezen overeenkomstige toepassing."

ARBITRAGE

Artikel 46

"1. Alle geschillen tussen de leden als zodanig onderling en die van een lid of de leden enerzijds en de vereniging anderzijds kunnen, indien althans op grond van deze statuten geen beroep meer openstaat bij de vergadering en indien partijen niet de bevoegde rechter wensen te adiëren, worden beslist door arbiters; ieder der partijen benoemt een arbiter.
De gekozen arbiters benoemen gezamenlijk een arbiter.
Indien binnen de termijn van vier weken na het ontstaan van het geschil niet door ieder der partijen tot benoeming van een arbiter is overgegaan, is de meest gerede partij bevoegd de Kantonrechter te Amsterdam te verzoeken de tot benoeming van de arbiters over te gaan.
2. Een geschil is aanwezig wanneer een der leden of de vereniging verklaart dat dit het geval is.
3. De arbiters zijn bevoegd partijen, deskundigen en getuigen te horen en openlegging of onderzoek van boeken en bescheiden te vorderen.
4. De arbiters zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid en in hoogste ressort.
5. Door het in dit artikel bepaalde wordt, ook als partijen overeengekomen zijn het geschil aan arbiters voor te leggen, niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden om alsnog te wenden tot de President van de Rechtbank te Amsterdam in kort geding en om over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden.

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/77 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

6. De partij, die conservatoire maatregelen heeft genomen, is gehouden binnen veertien dagen daarna het geschil voor te leggen aan de arbiters of de Kantonrechter als in het eerste lid van dit artikel is bepaald, zulks op straffe van verval van rechtswege van de conservatoire maatregelen.
7. In de arbitrale procedure is een gedaagde partij tot reconventioneel optreden bevoegd.
8. De procesorde wordt door de arbiters geregeld.
9. De arbiters zullen uitspraak moeten doen binnen twee maanden na de dag, waarop zij hun benoeming hebben aanvaard doch zijn bevoegd zonodig hun last maximaal drie maal met twee maanden te verlengen.
10. De arbiters zullen hun uitspraak ook in de vorm van een bindend advies mogen geven.
11. De in het ongelijk gestelde partij zal worden veroordeeld in de kosten van de arbitrage, waaronder begrepen zijn het honorarium en de verschotten van de arbiters en van de eventueel rechtskundige raadsman van de winnende partij.
    De arbiters zijn bevoegd deze kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren, indien alle partijen ten dele in het ongelijk worden gesteld. Onder verschotten zijn mede begrepen de kosten van getuigen en deskundigen.
12. De arbiters kunnen ter dekking van hun honorarium en verschotten een voorschot verlangen waarvan ieder der partijen een evenredig gedeelte moet voldoen en dat na afloop van het geschil zal worden verrekend op de voet van het bepaalde in lid 11 van dit artikel."

RECTIFICATIE MODELREGLEMENT

Artikel 28

In lid 3 dient men in de plaats van de woorden "voor de extra voorschotbedragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: "voor de extra voorschotbedragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid."

VERGUNNING

Blijkens aan deze akte gehechte kopieën van de fax van het Administratief Vastgoed Informatiecentrum en Gemeente Kadaster Amsterdam (aviga-gab) de dato twintig november tweeduizend twee is de bestemming van het gebouw voor wat betreft de begane grond en het souterrain bedrijfsruimte en voor wat betreft de eerste, tweede en derde etages meerdere woningen en wordt de begane grond en het souterrain niet bewoond. Er is volgens verklaring van de eigenaar geen sprake van voorgenomen gebruik van de/het niet voor bewoning bestemde gedeelte(n) van het gebouw. De ruimten met een woonbestemming zijn per pand opgenomen in één appartementsrecht. Blijkens aangehechte kopie brief van het Stadsdeel Watergraafsmeer wordt er in de bedrijfsruimte niet gewoond noch is er een bouwvergunning aangevraagd of verleend.
Gezien het bovenstaande wordt (mede conform het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato negentien januari negentienhonderd negenennegentig nummer 98/537ROIB tot vaststelling van beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning) de voor onderhavige splitsing vereiste vergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet geacht onherroepelijk te zijn verleend.

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Derhalve is onderhavige splitsing in appartementsrechten geschied conform de eisen gesteld in artikel 33 Huisvestingswet.
TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER
Het gebouw dat bij deze akte in appartementsrechten is gesplitst is belast met hypotheek. De hypotheekhouder heeft toestemming verleend voor onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkens een aan deze akte gehechte brief.
VOLMACHT
Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke aan deze akte zullen worden gehecht.
DOMICILIE
Terzake van de uitvoering van deze akte, alsmede voor de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.
SLOTBEPALING
De in deze akte gebruikte onderstreepte opschriften zijn slechts indicatief bedoeld.
De verschijnende personen zijn mij, notaris, bekend.
WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.
Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende personen, hebben dezen eenparig verklaard tijdig van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende personen en mij, notaris, ondertekend,
om uittreksel.
(Volgt ondertekening)

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) F.R. Sterel

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te 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.) F.R. Sterel

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.

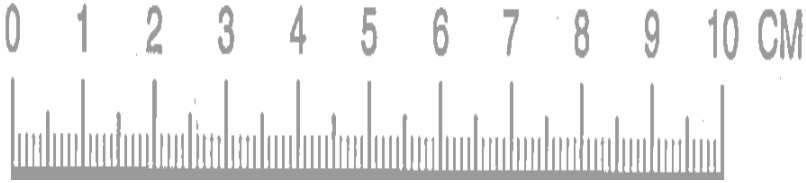
Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/77 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

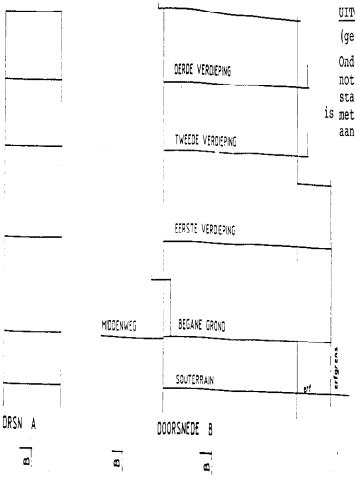
Kadaster

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 22-11-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18628 nummer 77.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20021122000015.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.




Bijlage 20021122-000015 NR 23719

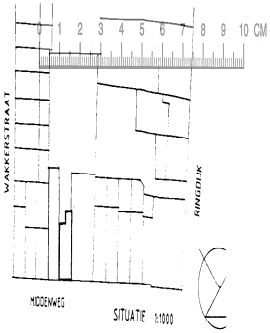
Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 18628 nummer 77
te Amsterdam




UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:P.R. Sterel)

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam, verklaart dat voorenstaande tekening tot in details eensluidend is met het tegelijktijd ter inschrijving aangeboden stuk.




VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN VAN HET KADASTRALE PERCEEL GEMEENTE WATERGRAAFSMEER SECTIE A NUMMER 4786

de: 15 november 2002 De Notaris: mr. F.R. Sterel



De ondergetekende,bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor het in splitsing / onderverdeling te betekken perceel/appartementsrecht / verging betrokken perceel/appartementsrechten

Gemeente Watergraafsmeer sectie A nummer 4786 / nummers

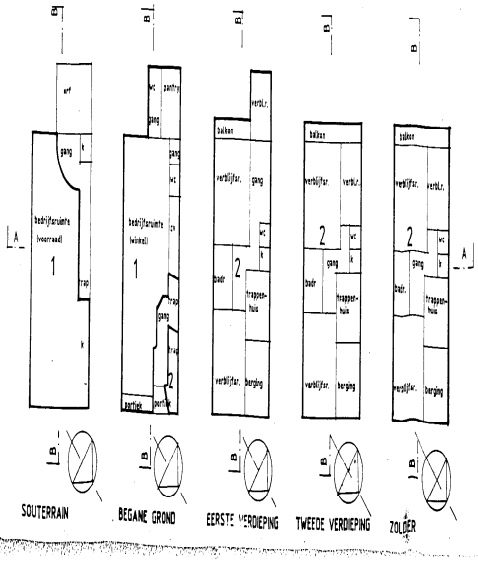
de complexaanduiding is 4789 A.

Amsterdam 22-11-2002

De bewaarder voornoemd.

J. Paques

vaktechn. medewerker




Splitsingsplan MIDDENWEG 22 te Amsterdam.

Job: 0232 Tekening: Spl.-2

Schaal: 1 : 200 Datum: 11-11-2002

Formaat: A3

# Bijlage

44534_akte van splitsing middenweg 24_geredigeerd.pdf

Kantoor: Amsterdam OZ4 18628/78
Tijdstip van aanbieding: 22-11-2002 09:00
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
STEREL MR F.R. NOTARIS / 20251269/rpm
met 5 vervolgblad(en)
*20021122000609*
5 volgbladen
Kadaster

Hyp. 4

20251269/RPM

**AKTE TOT SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**
betreft : Middenweg 24 te Amsterdam

Heden, éénentwintig november tweeduizend twee, verschijnt voor mij, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam:
de heer mr. René Peter Jacobus Marinus Boerekamp, geboren te Geldrop op vierentwintig februari negentienhonderd drieënzeventig met kantooradres 1081 AP Amsterdam, Zwaansvliet 20, ten deze handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

[redacted]

hierna tezamen te noemen: "de eigenaar".
De verschijnende persoon, handelende als gemeld, verklaarde:
A. OMSCHRIJVING REGISTERGOED/AANKOMSTTITEL
[redacted] eigenaar van het navolgende registergoed:
het perceel grond, plaatselijk bekend als 1097 BN Amsterdam, Middenweg 24, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A nummer 4787, groot één are vijftig centiare, hierna aan te duiden als: "registergoed", met de daarop aanwezige opstallen bestaande uit drie bedrijfsruimten met drie bovenwoningen, hierna aan te duiden als: "opstallen".
Het registergoed en de opstallen worden hierna tezamen aangeduid als: "gebouw".
De eigenaar verkreeg de eigendom van het gebouw door inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in Register Hypotheken 4 op tweeëntwintig mei tweeduizend twee in deel 18171 nummer 27 van het afschrift van een akte van veilingvoorwaarden op vijftien

Hypotheken 4

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/78 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

april verleden, een proces verbaal, op vijftien april verleden en een akte kwijting kooppenningen op tweeëntwintig mei tweeduizend twee verleden voor Jhr mr. A.P. van Lidth de Jeude, notaris te Amsterdam.

COMPLEX-AANDUIDING - TEKENING

De verschijnende persoon, handelend als gemeld, verklaarde dat zijn volmachtgevers over willen gaan tot splitsing in appartementsrechten van hun recht op het gebouw in de zin van artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, alsmede tot het vaststellen van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d Burgerlijk Wetboek.

De splitsing in appartementsrechten geschiedt volgens de aan deze akte gehechte tekening, bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek, bestaande uit één blad, welke tekening is goedgekeurd door de heer bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op een en twintig november tweeduizend twee.

Deze tekening geeft duidelijk aan de ligging en begrenzing van de onderscheidene, - daarop met de Arabische cijfers 1 tot en met 4 aangegeven - gedeelten van het gebouw die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het recht op het uitsluitend gebruik in na te vermelden appartementsrechten is begrepen. Genoemde tekening zal aan deze akte worden gehecht.

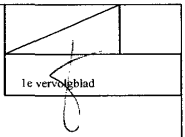
De bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam heeft, blijkens een daartoe strekkende verklaring op gemelde tekening voor het registergoed de complexaanduiding 4790-A vastgesteld.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Het gebouw zal de volgende appartementsrechten omvatten, welke op voormelde tekening zijn aangeduid met de indices A-1 tot en met A-4 en welke nader in volgorde van die cijfers worden omschreven als volgt:

1. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain van het gebouw, plaatselijk bekend 1097 BN Amsterdam, Middenweg 24, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A, complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 1;
2. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen in het souterrain van het gebouw, plaatselijk bekend 1097 BN Amsterdam, Middenweg 24, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A, complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 2;
3. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond van het gebouw plaatselijk bekend 1097 BN Amsterdam, Middenweg 24-huis, kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A, complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 3;
4. het appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de drie bovenwoningen, gelegen op de eerste, tweede en zolderverdieping van het gebouw met afzonderlijke entree en trappenhuis op de begane grond, plaatselijk bekend 1097 BN Amsterdam, Middenweg 24-I/II/III,

Aantekeningen:




Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A, complexaanduiding 4790-A, appartementsindex 4.

Door inschrijving van een afschrift van deze akte ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register Hypotheken 4 zullen Nobillon, Bos en Estrada, ieder voor het onverdeeld één/derde (1/3e) aandeel, rechthebbende worden tot al deze appartementsrechten.

SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

De verschijnende persoon verklaarde bij deze het gebouw te splitsen in de gedeelten zoals hiervoor sub 1 tot en met 4 gemeld, zodat elk van die gedeelten een appartementsrecht vormt als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek en deze splitsing in appartementsrechten, ingevolge het hiervoor bepaalde, tot stand te brengen op de wijze als vermeld, een vereniging van eigenaars op te richten en een reglement vast te stellen als bedoeld in artikel 5:111 d juncto 5:112 Burgerlijk Wetboek als volgt:

te dezen worden van toepassing verklaard:

MODELREGLEMENT

de bepalingen vervat in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten -met uitzondering van de bijbehorende Annex 1- als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, zoals dit is ontworpen door een commissie benoemd door de destijds genaamde Koninklijke Notariële Broederschap, en vastgesteld bij akte op twee januari negentienhonderd tweeënnegentig verleden voor een plaatsvervanger van mr. J.W. Klinkenberg, destijds notaris te Rotterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in Register Hypotheken 4, op acht januari daaraanvolgend in deel 10777 nummer 49, ten aanzien van welk modelreglement bij deze de navolgende wijzigingen en/of aanvullingen worden vastgesteld:

AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE SCHULDEN EN KOSTEN

Artikel 2

Lid 1 zal luiden als volgt:

"1. De appartementseigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-1: voor het eenhonderdzesendertig vijfhonderdvierennegentigste (136/594e) onverdeeld aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-2: voor het twintig vijfhonderdvierennegentigste (20/594e) onverdeeld aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-3: voor het eenhonderdzesenvijftig vijfhonderdvierennegentigste (156/594e) onverdeeld aandeel;
- de eigenaar van het appartementsrecht met de index A-4: voor het tweehonderdtweeëntachtig vijfhonderdvierennegentigste (282/594e) onverdeeld aandeel.

Lid 2 zal luiden als volgt:

"2. In gelijke verhouding als in lid 1 van dit artikel omschreven zijn de eigenaars gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten, met uitzondering

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/78 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

evenwel van de uitkeringen der verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 8 zijn of worden gesloten of waartoe door de vergadering is of wordt besloten, welke uitkeringen tussen de eigenaars zullen worden verdeeld naar rato van de waarde der respectievelijke appartementsrechten, zoals die waardeverhouding alsdan tussen de eigenaars onderling mocht worden bepaald, ofwel, bij gebreke van overeenstemming daaromtrent, voor partijen bindend zal worden vastgesteld door de betreffende assuradeur."

Lid 3 zal luiden als volgt:

"3. De eigenaars zijn verplicht bij te dragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten, welke voor gemeenschappelijke rekening zijn, in gelijke verhouding als in lid 1 van dit artikel omschreven, met uitzondering evenwel van:

a. de kosten tot herstel of herbouw van het gebouw, in welke kosten door de eigenaars zal worden bijgedragen in gelijke verhouding, als hiervoor in lid 2 van dit artikel is bepaald ten aanzien van de assurantie-uitkeringen;

b. de kosten van waterlevering door de dienst Gemeente Waterleidingen, welke kosten door de eigenaars zullen worden gedragen overeenkomstig het door de watermeters aangegeven verbruik binnen hun privé gedeelten, respectievelijk het voor de betreffende gebruikseenheid vastgestelde contributiebedrag;

c. de premies van de verzekeringen, welke ingevolge het bepaalde in Artikel 8 zijn of worden gesloten, of waartoe door de vergadering mocht worden beslist, omtrent welke premies wordt bepaald: Indien de assuradeur voor de betreffende verzekering een hogere premie bedingt dan gebruikelijk voor dergelijke verzekeringen is verschuldigd, en deze verhoging wordt veroorzaakt door risicoverhogende factoren welke aan het gebruik van een bepaald privé gedeelte worden toegeschreven, dient dat bedrag der verhoging te worden gedragen door de eigenaar van dat betreffende privé gedeelte, en zullen de premies na aftrek van vorenbedoelde verhoging door de eigenaars worden gedragen in de verhouding als hiervoor in lid 1 van dit artikel omschreven.

d. die hierna in artikel 3 onder lid a genoemd"

SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

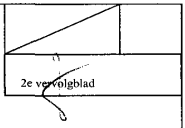
Artikel 3

Lid a zal luiden als volgt:

"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, met uitzondering van de kosten van onderhoud respectievelijk vernieuwing en/of noodzakelijke herstelwerkzaamheden van:

1. de voorgevel en buitenmuren, ramen, deuren, vloeren, plafonds, kozijnen, enzovoort, grenzend aan het appartementsrecht met index 1,

Aantekeningen:




Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

welke kosten geheel en uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;

2. de voorgevel en buitenmuren, ramen, deuren, vloeren, plafonds, kozijnen, enzovoort, grenzend aan het appartementsrecht met index 2, welke kosten geheel en uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;
3. het dak gelegen rechtstreeks boven de bedrijfsruimte, de voorgevel en buitenmuren, ramen, deuren, vloeren, plafonds, kozijnen, enzovoort, grenzend aan het appartementsrecht met index 3, welke kosten geheel en uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;
4. het dak, de voorgevel en buitenmuren, ramen, deuren, vloeren, plafonds, kozijnen, enzovoort, grenzend aan het appartementsrecht met index 4, welke kosten geheel en uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van dat appartementsrecht;
5. de kosten van de aanleg, het onderhoud en de reparatie van het dakterras en de daarbij behorende afrastering gelegen op het dak op de zolderverdieping van Middenweg 24, welke geheel voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 komen; dakreparaties, noodzakelijk geworden door het gebruik van het dakterras komen eveneens voor rekening en risico van de eigenaar van het appartementsrecht met index 4;"

JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING, BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGEN

Artikel 4

Lid 1 wordt aangevuld als volgt:

"Het eerste boekjaar van de vereniging loopt vanaf heden tot en met eenendertig december tweeduizend drie."

GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

Artikel 9

Lid 1 onder a wordt gewijzigd als volgt:

"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,
alsmede met uitzondering van al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van, respectievelijk uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé-gedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld."

Artikel 13

Aan lid 2 wordt toegevoegd:

"Voor wat betreft de eigenaar(s) en gebruiker(s) van de appartementsrechten met indices 1, 2 en 3 geldt dat voor het aanbrengen, op kosten en voor rekening en risico van de eigenaar(s) casu quo gebruiker(s) van deze appartementsrechten, van de in dit artikellid omschreven objecten niet de

Aantekeningen:

voorafgaande toestemming van de vergadering is vereist, doch dit dient te geschieden op zodanige wijze dat daardoor geen onredelijk te achten hinder wordt toegebracht aan het gebruik van de overige privé gedeelten, en overigens volgens de regels te bepalen in het huishoudelijk reglement."

GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ GEDEELTEN

Artikel 17

Lid 4 wordt gewijzigd als volgt:

"4. De eigenaar(s) en gebruiker(s) zijn verplicht de privé gedeelten te gebruiken
- voorzover betreft de privé gedeelten behorende bij het appartementsrecht met index 1, 2 en 3 als bedrijfsruimte, in de ruimste zin des woords, mits door dat gebruik (waaronder mede te begrijpen de werking van de te gebruiken machines, gereedschappen en apparaten) geen onredelijk te achten hinder wordt toegebracht aan het gebruik van de andere privé gedeelten;
- voorzover betreft de privé gedeelten behorende bij het appartementsrecht met index 4 voor particulier woongebruik door de desbetreffende eigenaar of de desbetreffende gebruiker en op generlei wijze bedrijfsmatig.

Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd na schriftelijk te verkrijgen toestemming van de vergadering van appartementseigenaars. 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.

Het is met name niet toegestaan beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca en/of erotiek uit te oefenen en een nachtclub, gok- of amusementshal te exploiteren, met uitzondering van het appartementsrecht met indexnummer 1 waarin thans een kegelbaan met bijbehorend bargedeelte is gevestigd."

Er wordt een lid 8 toegevoegd als volgt:

"8. Het is de eigenaars en gebruikers verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn. De afzuigkappen mogen slechts voorzien zijn van een geforceerde luchtafvoer (motor) indien dit niet op technische bezwaren stuit en geen overlast of hinder voor de overige eigenaars en gebruikers geeft."

Er wordt een lid 9 toegevoegd als volgt:

Toegevoegd wordt een lid 9 als volgt:

a. "Aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 4 wordt de aanleg en het gebruik toegestaan van een dakterras op het dak van de zolderverdieping van het gebouw plaatselijk bekend Middenweg 24 te Amsterdam, met dien verstande dat het hem slechts is toegestaan bedoeld dakgedeelte uitsluitend als dakterras, derhalve niet als opslagruimte of voor enig ander doel, te gebruiken, bij welk gebruik geen onredelijke hinder mag worden toegebracht aan de andere appartementseigenaars en/of gebruikers. De eigenaar van het appartementsrecht met index 4 is verplicht bedoeld dakterras op deugdelijke wijze aan te leggen."

Aantekeningen:

3e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 27
Toegevoegd wordt lid 9:
"Een besluit tot ontzegging van het in Artikel 27 lid 2 bedoelde gebruik laat onverlet de verplichtingen van de desbetreffende eigenaar of gebruiker voortvloeiend uit de wet, het reglement en het huishoudelijk reglement."
Artikel 29
Aan lid 2 wordt toegevoegd:
"In aanvulling op het hiervoor bepaalde bedraagt de maximum boete vijf honderd euro (€ 500,00) of zoveel meer als de vergadering telken jare mocht vaststellen."
OPRICHTING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS
Artikel 30
De leden 1 en 2 worden gewijzigd als volgt:
"1. Hierbij 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 luidt: "Vereniging van Eigenaars van het gebouw Middenweg 24 te Amsterdam". Zij is gevestigd te Amsterdam, doch kan elders kantoorhouden."
Artikel 32
Lid 4 wordt vervangen door:
"De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds."
VERGADERING VAN EIGENAARS
Artikel 33
Lid 1 wordt vervangen door:
"De vergadering van eigenaars worden gehouden binnen de gemeente Amsterdam op een door het bestuur vast te stellen plaats."
Lid 3 wordt gewijzigd als volgt:
"Elk der eigenaars kan zelfstandig om een vergadering verzoeken."
Artikel 34
Lid 2 wordt gewijzigd als volgt:
"Iedere eigenaar is bevoegd tot het uitbrengen van een aantal stemmen als overeenkomt met de teller van het breukdeel behorend bij zijn appartementsrecht zoals aangeduid in Artikel 2 lid 1."
Artikel 36
Toegevoegd wordt het volgende:
"In geval van ondersplitsing zullen de ondereigenaars van het desbetreffende in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voor het bijwonen van de vergaderingen van de vergadering, het woord daarin voeren en het stemrecht uitoefenen worden vertegenwoordigd door de vereniging van ondereigenaars – op de wijze als in artikel 5:126 lid 2 Burgerlijk Wetboek is bepaald – dan wel door een door de betreffende vergadering van ondereigenaars aan te wijzen lid van het bestuur van de vereniging van ondereigenaars.

Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/78 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

Het in de vorige zin bedoelde stemrecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig het voorafgaand aan de vergadering van de vereniging, over hetzelfde onderwerp door de vergadering van ondereigenaars genomen besluit."

Artikel 38

Toegevoegd wordt aan lid 2:

"2. Zolang de vergadering het in de vorige zin bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting."

Toegevoegd wordt aan lid 5:

"5. Zolang de vergadering de in de eerste zin van dit artikel 38 in lid 5 bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting."

Toegevoegd wordt lid 10.

"10.De vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende zaken, welke slechts voorzieningen betreffen, die dienstbaar zijn aan een of meer doch niet alle privé-gedeelten/, respectievelijk waarvan de daarmede verbandhoudende kosten ingevolge het bepaalde in Artikel 2 lid 4 voor rekening komen van een eigenaar of een bepaalde groep eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door de eigenaar(s) van dat/die appartementsrecht(en).
Bij het nemen van een in dit lid bedoeld besluit zal de vergadering tevens in het huishoudelijk reglement dienen te bepalen over welke zaken, voor het nemen van welke bedragen de desbetreffende eigenaar(s) bevoegd zal/zullen zijn en welke bepalingen van het reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zullen zijn.
Een aldus door de desbetreffende eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering."

BESTUUR VAN DE VERENIGING

Artikel 41

In afwijking van het bepaalde in lid 1 van artikel 41 wordt voor de eerste keer tot bestuurder van de vereniging benoemd: de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Boersma Vastgoedbeheer B.V., kantoorhoudende aan de H.J.E. Wenckebachweg 53-L, 1096 AK Amsterdam.

Toegevoegd wordt aan lid 4:

"4. Zolang de vergadering dit bedrag niet heeft vastgesteld is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting.
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen."

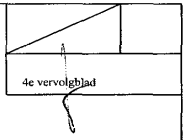
Toegevoegd wordt aan lid 5:

"5. Zolang de Vergadering het in de vorige zin bedoelde bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tien procent van het totaal van de voor het lopende boekjaar vastgestelde begroting."

Toegevoegd wordt lid 8

"8 Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders."

Aantekeningen:




Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

ARBITRAGE
Artikel 46

"1. Alle geschillen tussen de leden als zodanig onderling en die van een lid of de leden enerzijds en de vereniging anderzijds kunnen, indien althans op grond van deze statuten geen beroep meer openstaat bij de vergadering en indien partijen niet de bevoegde rechter wensen te adiëren, worden beslist door arbiters; ieder der partijen benoemt een arbiter.
De gekozen arbiters benoemen gezamenlijk een arbiter.
Indien binnen de termijn van vier weken na het ontstaan van het geschil niet door ieder der partijen tot benoeming van een arbiter is overgegaan, is de meest gerede partij bevoegd de Kantonrechter te Amsterdam te verzoeken de tot benoeming van de arbiters over te gaan.
2. Een geschil is aanwezig wanneer een der leden of de vereniging verklaart dat dit het geval is.
3. De arbiters zijn bevoegd partijen, deskundigen en getuigen te horen en openlegging of onderzoek van boeken en bescheiden te vorderen.
4. De arbiters zullen rechtspreken als goede mannen naar billijkheid en in hoogste ressort.
5. Door het in dit artikel bepaalde wordt, ook als partijen overeengekomen zijn het geschil aan arbiters voor te leggen, niet uitgesloten de bevoegdheid van partijen om zich voor spoedeisende aangelegenheden om alsnog te wenden tot de President van de Rechtbank te Amsterdam in kort geding en om over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden.
6. De partij, die conservatoire maatregelen heeft genomen, is gehouden binnen veertien dagen daarna het geschil voor te leggen aan de arbiters of de Kantonrechter als in het eerste lid van dit artikel is bepaald, zulks op straffe van verval van rechtswege van de conservatoire maatregelen.
7. In de arbitrale procedure is een gedaagde partij tot reconventioneel optreden bevoegd.
8. De procesorde wordt door de arbiters geregeld.
9. De arbiters zullen uitspraak moeten doen binnen twee maanden na de dag, waarop zij hun benoeming hebben aanvaard doch zijn bevoegd zonodig hun last maximaal drie maal met twee maanden te verlengen.
10. De arbiters zullen hun uitspraak ook in de vorm van een bindend advies mogen geven.
11. De in het ongelijk gestelde partij zal worden veroordeeld in de kosten van de arbitrage, waaronder begrepen zijn het honorarium en de verschotten van de arbiters en van de eventueel rechtskundige raadsman van de winnende partij.
De arbiters zijn bevoegd deze kosten geheel of gedeeltelijk te compenseren, indien alle partijen ten dele in het ongelijk worden gesteld. Onder verschotten zijn mede begrepen de kosten van getuigen en deskundigen.
12. De arbiters kunnen ter dekking van hun honorarium en verschotten een voorschot verlangen waarvan ieder der partijen een evenredig gedeelte moet

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

voldoen en dat na afloop van het geschil zal worden verrekend op de voet van het bepaalde in lid 11 van dit artikel."

RECTIFICATIE MODELREGLEMENT

Artikel 28

In lid 3 dient men in de plaats van de woorden "voor de extra voorschotbedragen als bedoeld in artikel 38 zesde lid" te lezen: "voor de extra voorschotbedragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid."

VERGUNNING

Blijkens aan deze akte gehechte kopieën van de fax van het Administratief Vastgoed Informatiecentrum en Gemeente Kadaster Amsterdam (aviga-gab) de dato twintig november tweeduizend twee is de bestemming van het gebouw voor wat betreft de begane grond en het souterrain bedrijfsruimte en voor wat betreft de eerste, tweede en derde etages meerdere woningen en wordt de begane grond en het souterrain niet bewoond. Er is volgens verklaring van de eigenaar geen sprake van voorgenomen gebruik van de/het niet voor bewoning bestemde gedeelte(n) van het gebouw. De ruimten met een woonbestemming zijn per pand opgenomen in één appartementsrecht. Blijkens aangehechte kopie brief van het Stadsdeel Watergraafsmeer wordt er in de bedrijfsruimte niet gewoond noch is er een bouwvergunning aangevraagd of verleend.

Gezien het bovenstaande wordt (mede conform het besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato negentien januari negentienhonderd negenennegentig nummer 98/537ROIB tot vaststelling van beleidsregels voor verlening of weigering van een splitsingsvergunning) de voor onderhavige splitsing vereiste vergunning als bedoeld in artikel 33 Huisvestingswet geacht onherroepelijk te zijn verleend.

Derhalve is onderhavige splitsing in appartementsrechten geschied conform de eisen gesteld in artikel 33 Huisvestingswet.

TOESTEMMING HYPOTHEEKHOUDER

Het gebouw dat bij deze akte in appartementsrechten is gesplitst is belast met hypotheek. De hypotheekhouder heeft toestemming verleend voor onderhavige splitsing in appartementsrechten blijkens een aan deze akte gehechte brief.

VOLMACHT

Van voormelde volmachten blijkt uit twee onderhandse akten van volmacht, welke zijn gehecht aan een akte van splitsing in appartementsrechten mede heden voor notaris Sterel voornoemd, verleden.

DOMICILIE

Terzake van de uitvoering van deze akte, alsmede voor de fiscale gevolgen daarvan, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

SLOTBEPALING

De in deze akte gebruikte onderstreepte opschriften zijn slechts indicatief bedoeld.

De verschijnende persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE, verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en na het geven van een toelichting daarop aan de verschijnende persoon, heeft deze verklaard tijdig van

Aantekeningen:

5e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en met die inhoud in te stemmen.
Vervolgens is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschijnende persoon en mij, notaris, ondertekend,
om Christian van Dijk.
(Volgt ondertekening)

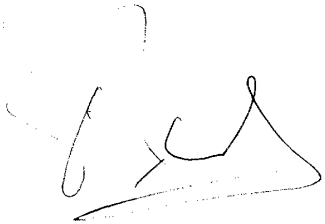
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(w.g.) F.R. Sterel

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te 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.) F.R. Sterel

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand stuk eensluidend is met het ter inschrijving aangeboden stuk.



Hypotheken 3/4 vervolg

Amsterdam, Onroerende Zaken Hyp4 : 18628/78 22-11-2002 09:00

Aantekeningen:

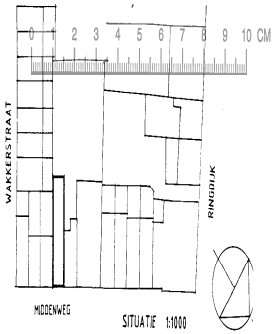
Kadaster

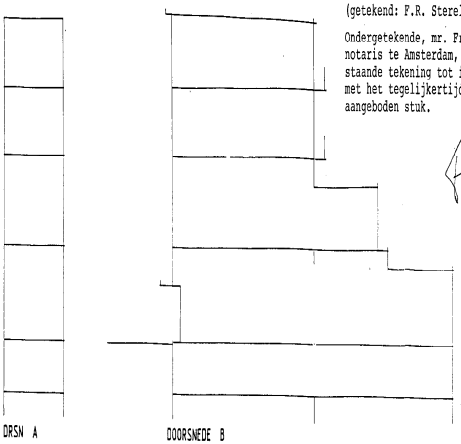
Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op 22-11-2002 om 09:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 18628 nummer 78.
Onder gelijk deel nummer werden de volgende analoge bijlage(n) mee ingeschreven: 20021122000016.
Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend: F.R. Sterel)

Ondergetekende, mr. Frank Robert Sterel, notaris te Amsterdam, verklaart dat voorenstaande tekening tot in details eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.




VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN VAN HET KADASTRALE PERCEEL
GEMEENTE WATERGRAAFSMEER SECTIE A NUMMER 4707

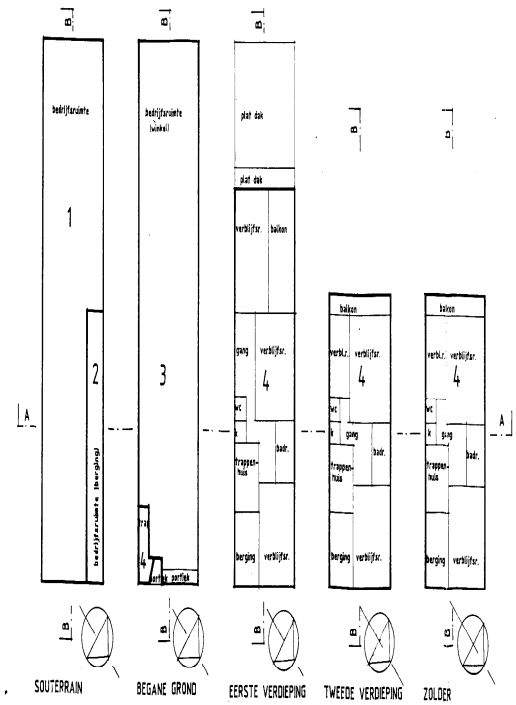
d.d. 15 november 2002 de Notaris: mr. F.R. Sterel

De ondergetekende,bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor het in splitsing de onderwerping te betrekken verceel/appartementsrecht wijziging betrekken perceel/appartementsrechten

Gemeente Watergraafsmeer sectie A nummer 4707 ~~nummers~~

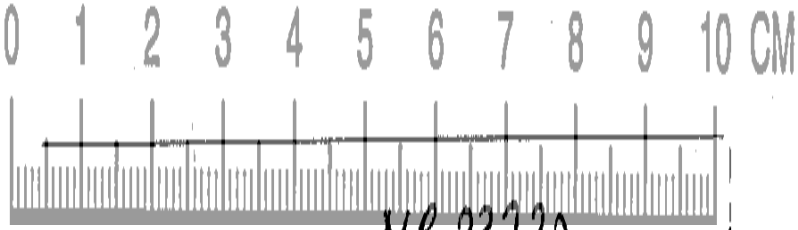
de complexaanduiding is 4790 A. ~~zijn~~

Amsterdam, 22-11-2002
De bewaarder voornoemd.
J Paques
vaktechn. medew




Splitsingsplan MIDDENWEG 24 te Amsterdam.

Job: 0232 Tekening: Spl.-1
Schaal: 1 : 200 Datum: 11-11-2002
Formaat: A3




NR 23720

Bijlage 20021122-000016

Behorend bij Onroerende Zaken Hyp4, deel 18628 nummer 78
te Amsterdam

# Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44534.pdf

F. OMSCHRIJVING BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN
Met betrekking tot bekende bijzondere lasten en beperkingen ten aanzien van het verkochte, wordt te dezen verwezen naar de onder B. genoemde akte tot kwijting kooppenningen, waarin woordelijk staat vermeld:
"Vestiging beding met kwalitatieve werking

Verkoper en koper verklaren ten aanzien van het verkochte het volgende beding met (kwalitatieve) werking als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek te zijn overeengekomen en te vestigen:

1. Koper verplicht zich jegens verkoper dat hij hem niet zal aanspreken wegens toerekenbare tekortkoming en/of onrechtmatige daad indien mocht blijken dat het verkochte op enigerlei onaanvaardbare wijze verontreinigd is, danwel in het verkochte materialen zijn verwerkt die een gevaar opleveren voor de volksgezondheid.

2. De onder 1. omschreven verplichting zal overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene titel, hetzij onder bijzondere titel.

3. Degenen die van de rechthebbende een recht tot gebruik van het goed zullen verkrijgen zijn eveneens aan de onder 1 omschreven verplichtingen gebonden."
Verkoper, eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A nummer 4785, hierna te noemen: "heersend erf", en koper, krachtens deze akte gerechtigd tot het verkochte, hierna te noemen: "dienend erf", verklaren op grond van in de koopovereenkomst vastgelegde afspraken bij deze om niet te aanvaarden casu quo te verlenen:
de erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf inhoudende de verplichting tot het dulden van het huidig gebruik van een gedeelte van het pand aan de Middenweg 22 te Amsterdam door M&S Mode, gedurende de tijd dat M&S Mode, een aan M&S Mode gelieerde onderneming of een onderneming die door middel van in-de-plaatsstelling, huurder is (of zal worden) van de naburige ruimte;
Verkoper, eigenaar van de percelen kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A nummers 4785 en 4788 en na overdracht van het verkochte nog gerechtigd tot het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A complexaanduiding 4789 A, indexnummer 2, en de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer sectie A complexaanduiding 4790 A, indexnummers 1 en 4, hierna te noemen: "heersend erf', en koper, krachtens deze akte ondermeer gerechtigd tot het verkochte sub 1, hierna te noemen: "dienend erf', verklaren voorts op grond van in de koopovereenkomst vastgelegde afspraken bij deze om niet te aanvaarden casu quo te verlenen:
de erfdienstbaarheid ten behoeve van het heersend erf en ten laste van het dienend erf, inhoudende het recht om vanaf de openbare weg door de portiek, de gang, de trap en het plaatsje te komen van en te gaan naar het achtergelegen binnenterrein.

Verkoper en koper verklaren voorts in de koopovereenkomst ondermeer met betrekking tot de boven het verkochte gelegen woningen het navolgende beding te zijn overeengekomen:

1. Verkoper is verplicht en verbindt zich jegens koper dat hij op het moment dat de Gemeente Amsterdam tot uitvoering van de werkzaamheden overgaat zoals opgenomen in de vooraanschrijving van Stadsdeel Watergraafsmeer de dato twee juli negentienhonderd negenennegentig met registratie nummer 9911522, een 'harde' bankgarantie (dit wil zeggen éénzijdig inroepbaar) ter hoogte van de gecalculeerde kosten te stellen ten behoeve van de Verenigingen van Eigenaars van de gebouwen waarvan het verkochte deel uitmaakt. Deze bankgarantie zal worden aangewend/ingeroepen ter voldoening van de nota's met betrekking tot voormelde werkzaamheden.

2. Verkoper is verplicht en verbindt zich jegens koper, die dit voor zich aanvaardt, de sub 1. omschreven verplichting alsmede deze verplichting bij overdracht van de appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Watergraafsmeer, sectie A complexaanduiding 4789 A indexnummer 2 en complexaanduiding 4790 A indexnummer 4, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de koper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmede om het sub 1., 2. en 3. bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, met bevoegdheid voor de koper nakoming en/of eventueel geleden schade van de verkoper te vorderen.

3. Verkoper of diens rechtsopvolger als onder 2. bedoeld zal in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist.

Verkoper en koper verklaren voorts in de koopovereenkomst ondermeer met betrekking tot het verkochte het navolgende beding te zijn overeengekomen:

1. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper dat hij geen bezwaar zal maken tegen, en zonodig medewerking zal verlenen aan, eventuele herontwikkeling van het achter het verkochte gelegen binnenterrein en naastgelegen voormalige bioscoop aan de Middenweg 20.

2. Koper is verplicht en verbindt zich jegens verkoper, die dit voor zich aanvaardt, de sub 1. omschreven verplichting alsmede deze verplichting bij overdracht van een van de appartementsrechten behorende tot) het verkochte, alsmede bij verlening daarop van enig beperkt of zakelijk genotsrecht aan de nieuwe eigenaar of beperkt of zakelijk gerechtigde ten behoeve van de verkoper op te leggen, die ten behoeve van deze laatste aan te nemen en in verband daarmede om het sub 1., 2. en 3. bepaalde in de akte van overdracht of verlening van een beperkt of zakelijk genotsrecht woordelijk op te nemen, met bevoegdheid voor de verkoper nakoming en/of eventueel geleden schade van de koper te vorderen.

3. Koper zal in verzuim zijn door het enkele feit van de overtreding of toerekenbaar tekortschieten (wanprestatie), zonder dat enige ingebrekestelling daartoe is vereist."