DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Ten Katestraat 7-2, 11-3, 13 hs, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21-1, 21 -3, AMSTERDAM

Beneden- en bovenwoning
Gebouwd in 1937

Beschrijving

Tien verhuurde appartementsrechten. De jaarlijkse huuropbrengst bedraagt € 161.602,68. Eén appartement (7-2) is per 1-12-2021 vrij van huur, appartement 15-1 komt per 1-3-2022 vrij. De appartementen zijn gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De jaarlijkse canon bedraagt € 8.093,66.

Op 20 december worden eerst de 2 winkels (2 kavels) geveild gevolgd door de appartementen (1 kavel). Vervolgens wordt de gehele portefeuille in combinatie afgeslagen.

Verkoopinformatie

Status	Vervallen
Veiling	Randstad-Noord maandag 20 december 2021
Inzet	maandag 20 december 2021 vanaf 15:00
Afslag	maandag 20 december 2021 vanaf 15:00
Veilinglocatie	Novotel Amsterdam City Europaboulevard 10 1083 AD Amsterdam
Kantoor	Schut van Os Notarissen De Lairessestraat 20 1071 PA AMSTERDAM T: 020 305 79 79 F: 020 305 79 59 E: info@schutvanos.nl
Behandelaar	Dhr. mr. E.H. Rozelaar

Bezichtiging

donderdag 16 december 2021, van 14:00 tot 15:00

Het is mogelijk om de Ten Katestraat 7-2 te bezichtigen. Belangstellenden kunnen een afspraak maken met de Directie makelaar. Er kan zowel telefonisch als per e-mail contact opgenomen worden.

Smit & Heinen Makelaars & Taxateurs o/z
Dhr. Sven Heinen (Directie makelaar)
Mw. Josien Duijzer (contact persoon afspraken)
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam
020-6727074
sven@smitenheinen.nl
josien@smitenheinen.nl

Attentie

Vanwege de coronamaatregelen is dit object niet geveild op 20 december 2021. Er wordt een nieuwe veilingdatum vastgesteld. Hou de website in de gaten voor meer informatie of schrijf u in voor onze nieuwsbrief.

Lasten

Kenmerken

Woningtype	Beneden- en bovenwoning
Bouwjaar	1937
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: Smit & Heinen Makelaars & Taxateurs o/z Van Woustraat 161 1074 AK Amsterdam T: 020 672 70 74 E: Sven@smitenheinen.nl
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	GedeeltelijkVerhuurd

Financieel

Inzetpremie	€ 40.000,- incl. BTW ten laste van koper

Bijzonderheden

gebruik/oplevering
Alle appartementen en de zolder worden volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd. Appartement 7-2 komt is per 1-12-2021 leeg en vrij van huur. Appartement 15-1 komt per 1-3-2022 leeg en vrij van huur. Voor 19-3 en 21-3 is een vergunning afgegeven voor 4 onzelfstandige woonruimten.

oppervlakte/NEN 2580
M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580/ BBMI meting.

7-2 | 48m2 volgens BAG | BBMI 48,20m2
11-3 | 48m2 volgens BAG | BBMI 48,60m2
13-h | 53m2 volgens BAG | BBMI 74,30m2
13-2 | 48m2 volgens BAG | BBMI 48,70m2
15-1 | 48m2 volgens BAG | BBMI 48,50m2
15-3 | 48m2 volgens BAG
17-2 | 48m2 volgens BAG | BBMI 48,70m2
19-3 | 89m2 volgens BAG | BBMI 90,30m2
21-1 | 48m2 volgens BAG | BBMI 50,00m2
21-3 | 48m2 volgens BAG | BBMI 91,20m2

renovaties
7-2 | in 2018 compleet gerenoveerd
13-h | in 2018 compleet gerenoveerd met uitbouw achter
17-2 | in 2019 compleet gerenoveerd
19-3 | in 2019 zolderkamers toegevoegd aan de woning
21-3 | in 2013 zolderkamers gerenoveerd en toegevoegd aan de woning

bouwjaar
1937

energie (EPA)
M.b.t. de registergoederen verklaart verkoper dat hij wel beschikt over een energieprestatiecertificaat dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in het Besluit Energieprestatie gebouwen.

7-2 | A, geldig t/m 22-6-2028
11-3 | E, geldig t/m 6-12-2031
13-h | C, geldig t/m 18-6-2028
17-2 | C, geldig t/m 9-7-2029
19-3 | E, geldig t/m 9-7-2029
21-3 | D, geldig t/m 30-1-2024

garanties/aansprakelijkheid

De verkoper geeft geen garantie/is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling dan wel schriftelijk is medegedeeld. Het/de registergoed(eren) wordt/worden geveild en geleverd ‘as is, where is’. Zie verder de veilingvoorwaarden.

aanschrijvingen/publiekrechtelijke beperkingen
Ten Katestraat 7-H, 7-2, 11-3, 13-H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21-H, 21-1, 21-3 te Amsterdam:

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing

Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk Hyp4 82338/00121
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Ingeschreven op 08-10-2021 om 11:41.
Overig stuk: Hyp4 82454/00051
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving). Ingeschreven op 29-10-2021 om 11:31.

milieu
M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat het hem niet bekend is of de grond meer of minder vervuild is dan elders in de stad. Bij eventueel funderingsherstel dient koper altijd rekening te houden met extra onderzoek naar de grond.
Rapport bodemrapportage op te vragen bij de directie makelaar.

fundering
Er is geen funderingsrapport beschikbaar.

bestemming
Het bestemmingsplan ‘Oud West 2018’ is van toepassing (ruimteplijkeplannen.nl).
planstatus: geheel in werking (2019-11-07)
identificatie: NL.IMRO.0363.E1503BPSTD-VG01
type plan: bestemmingsplan
enkelbestemming: gemengd - 1

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent het wel of niet toewijzen van dit gebruik.

VvE
KvK nummer: 34329426
De VvE telt in totaal 28 leden.
De VvE wordt professioneel beheert door: Delair Vastgoed Beheer B.V.

erfpacht
De woningen zijn gelegen op grond uitgegeven in erfpacht. De Algemene Bepalingen van 2000 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing. Het huidige tijdvak loopt van 01-04-2012 t/m 31-03-2062, de canon wordt elke 10 jaar aangepast. De totale jaarlijkse canon voor de tien appartementsrechten bedraagt € 8.093,66.

waarborgsommen
Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de opdrachtgever wordt aanvaard, dient bieder er zorg voor te dragen dat 3 dagen na gunning de waarborgsom (ten bedrage van 15% van de koopsom) is gestort op de kwaliteitsrekening van de veilingnotaris.

gunning
De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen uiterlijk 5

dagen na de veiling van het betreffende perceel / de betreffende percelen.

FINANCIËLE INFORMATIE

huuropbrengst
De huuropbrengsten bedragen
7-2 | € 1.570,00 per maand | € 18.840,- per jaar
11-3 | € 641,36 per maand | € 7.696,32 per jaar
13-h | € 1.761,59 per maand | € 21.139,08 per jaar
13-2 | € 752,92 per maand | € 9.035,04 per jaar
15-1 | € 858,15 per maand | € 10.297,80 per jaar
15-3 | € 674,64 per maand | € 8.095,68 per jaar
15-zolder | € 23,91 per maand | € 286,92 per jaar
17–2 | € 1.450,00 per maand | € 17.400,- per jaar
19–3 | € 2.529,69 per maand | € 30.356,28 per jaar
21–1 | € 654,63 per maand | € 7.855,56 per jaar
21–3 | € 2.550,00 per maand | € 30.600,- per jaar

11-3, 13-h, 13-2, 15-1, 15-3, 15-zolder, 17-2, 21-1 en 21-3 | huurovereenkomst voor onbepaalde tijd
7-2 | Huurcontract is beëindigd per 01-12-2021
15-2 | Huurcontract wordt beëindigd per 01-03-2022
19-3 | Huurcontract voor bepaalde tijd, maximaal 2 jaar eindigend op 30-06-2023

Voor meer informatie zie algemene en bijzondere veilingvoorwaarden.

lasten per jaar
ozb
7-2 | 143,80
11-3 | 139,96
13-h | 163,49
13-2 | 136,96
15-1 | 136,96
15-3 | 136,96
17-2 | 133,53
19-3 | 224,27
21-1 | 136,96
21-3 | 136,96

Waterschapslasten
7-2 | 40,74
11-3 | 38,80
13-h | 46,32
13-2 | 38,80
15-1 | 38,80
15-3 | 38,80
17-2 | 37,83
19-3 | 63,54
21-1 | 38,80
21-3 | 38,80

rioolrecht/aansluitrecht
Alle huisnummers € 144,-

erfpachtcanon
7-2 | € 687,93
11-3 | € 964,95
13-h | € 794,12
13-2 | € 687,93
15-1 | € 687,93
15-3 | € 964,95
17-2 | € 687,93
19-3 | € 964,95
21-1 | € 687,93
21-3 | € 964,95

WOZ-waarde (peildatum 01-01-2020)
Nummer 7–2 | € 336.000,-
Nummer 11–3 | € 320.000,-
Nummer 13–h | € 382.000,-
Nummer 13–2 | € 320.000,-
Nummer 15–1 | € 320.000,-
Nummer 15–3 | € 320.000,-
Nummer 17–2 | € 312.000,-
Nummer 19–3 | € 524.000,-
Nummer 21–1 | € 320.000,-
Nummer 21–3 | € 320.000,-

VvE
De financiële stukken m.b.t. de VvE zijn te downloaden op de website. O.a. het MJOP, begroting 2022 en jaarstukken zijn in te zien.

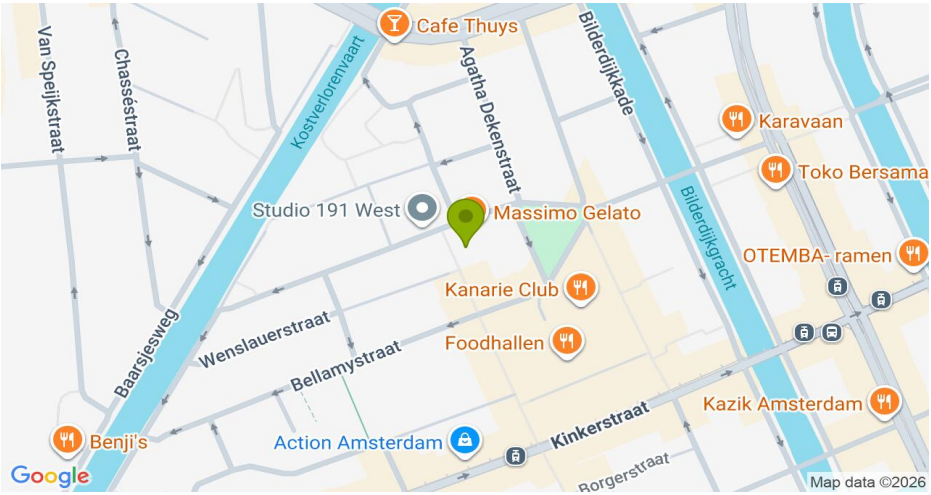
waarborgsommen huurders
Door huurders zijn wel waarborgsommen betaald. De door de huurders betaalde waarborgsommen worden wel met de koper verrekend. De betaalde waarborg voor de verschillende huisnummers bedraagt:
7–2 | € 3.000,-
11–3 | € 1.391,49
13–h | € 3.400,-
13–2 | € 675,-
15–1 | € 750,-
15–3 | € 1.485,-
17–2 | € 2.900,-
19–3 | € 5.000,-
21–1 | € 1.436,22
21–3 | € 5.000,-

betaling koopsom
De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet uiterlijk 4 weken na gunning worden voldaan. De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van koper.

plok
7-2, 11-3, 13-h, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21-1 en 21-3 | € 40.000,- incl. BTW ten laste van koper

kosten notaris
De kosten van de notaris zijn voor rekening van de koper.

verzekering
De opstallen zijn- verzekerd middels de opstalverzekering van de VVE.


Cafe Thuys
Van Speijkstraat
Chasséstraat
Kostverlorenvaart
Agatha Dekenstraat
Bilderdijkkade
Karavaan
Toko Bersama
Studio 191 West
Massimo Gelato
Bilderdijkgracht
OTEMBA- ramen
Kanarie Club
Baarsjesweg
Wenslauerstraat
Foodhallen
Bellamystraat
Kazik Amsterdam
Kinkerstraat
Benji's
Action Amsterdam
Borgerstraat
Google
Map data ©2026

Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

45558_voorlopige veilingbrochure ten katestraat 7-21 211214.pdf

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

Vrijwillige verkoop

Vrijwillige veiling d.d. maandag 20 december 2021, in Novotel Amsterdam City aan Europaboulevard 10 te Amsterdam.

Ten overstaan van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & van Os notarissen

**Portefeuille bestaande uit twaalf appartementsrechten. Twee van deze appartementsrechten zijn winkels, negen zijn verhuurde woningen.
Eén woning is leeg en vrij van verhuur sinds 1-12-2021 en één woning komt leeg en vrij van verhuur per 01-03-2022.**

**Gelegen aan de
Ten Katestraat 7H (winkel), 7-2, 11-3, 13H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21H(winkel), 21-1 en 21-3 te Amsterdam**

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

KADASTRALE OMSCHRIJVING

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7-huis te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 1, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7-II te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 15, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping, en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 11-III te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 23, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de begane grond, met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 13-huis te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 3, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 13-II te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 17, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 15-I te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 11, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 15-III te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 25, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 17-II te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 19, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 19-III te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 27, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte gelegen op de begane grond met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-huis te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 7, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-I te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 14, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

EN

Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met balkon gelegen op de derde- en vierde verdieping, en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-III te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

gemeente Amsterdam, sectie T complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 28, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap.

LOCATIE

De Ten Katestraat is een bijzondere straat binnen stadsdeel Oud-West. Zeer levendig overdag door de markt, 's avonds lekker rustig en autovrij. Daarnaast ligt het natuurlijk midden in de Kinkerbuurt op loopafstand van het de Hallen met restaurants, bioscoop en de bibliotheek. Maar ook het Vondelpark en de binnenstad zijn op slechts enkele minuten gelegen. Er is een aanbod van diverse winkels, leuke cafés en koffiebarretjes en gezellige restaurants.
Het appartement is zowel met het openbaar vervoer als met de auto (Ring A-10) goed te bereiken. Verschillende tram- en bushaltes zijn op een steenworp afstand gelegen.

De wachttijd voor het verkrijgen van een parkeervergunning is circa 4 maanden.
Parkeergebied: West 11.1
Bron: Gemeente Amsterdam, opgave per 23-11-2021

GEBRUIK

7-h: De winkelruimte wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

7-2: Het appartement is volgens opgave van de eigenaar op dit moment leeg en vrij van verhuur.

11-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

13-h: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

13-2: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

15-1: Het appartement komt volgens opgave van de eigenaar leeg en vrij van verhuur per 01-03-2022.

15-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

15-zolder: De zolder wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

17-2: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd..

19-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.
Voor deze woning is er een vergunning afgegeven voor 4 onzelfstandige woonruimten.

21-h: De winkelruimte wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

21-1: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

21-3: Het appartement wordt volgens opgave van de eigenaar op dit moment verhuurd.
Voor deze woning is er een vergunning afgegeven voor 4 onzelfstandige woonruimten.

HUUROPBRENGST p/j

Ten Katestraat 7-H: € 1.185,24 per maand / € 14.222,88 per jaar
Huurovereenkomst: Voortzetting voor aansluitende periode van 5 jaar

Ten Katestraat 7-2: € 1.570,- per maand / € 18.840 per jaar
Huurovereenkomst: Huurcontract is reeds geëindigd op 01-12-2021

Ten Katestraat 11-3: € 641,36,- per maand / € 7.696,32 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 13-H: € 1.761,59 per maand / € 21.139,08 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 13-2:€ 752,92 per maand / € 9.035,04 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 15-1: € 858,15 per maand / € 10.297,80 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd. Komt leeg en vrij van verhuur per 01-03-2022

Ten Katestraat 15-3: € 674,64 per maand / € 8.095,68 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 15-zolder: € 23,91,- per maand / € 286,92 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 17-2: € 1.450,- per maand / € 17.400,- per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 19-3: € 2.529,69,- per maand / € 30.356,28 per jaar
Huurovereenkomst: bepaalde tijd, maximaal 2 jaar eindigend 30-06-2023

Ten Katestraat 21-H: € 3404,13,- per maand / € 40.849,56 per jaar
Huurovereenkomst: Voortzetting voor aansluitende periode van 1 jaar

Ten Katestraat 21-1: € 654,63 per maand / € 7.855,56 per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Ten Katestraat 21-3: € 2.550,- per maand / € 30.600,- per jaar
Huurovereenkomst: onbepaalde tijd

Voor meer informatie wordt verwezen naar de bijzondere veilingvoorwaarden.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

BESTEMMING

Ten Katestraat 7-21
Het bestemmingsplan 'Oud West 2018' is van toepassing (ruimteplijkeplannen.nl).
planstatus: geheel in werking (2019-11-07)
identificatie: NL.IMRO.0363.E1503BPSTD-VG01
type plan: bestemmingsplan
enkelbestemming: gemengd - 1

Verkoper aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent het wel of niet toewijzen van dit gebruik.

WAARBORGSOMMEN

Ingeval dat er voorafgaande aan de veiling en met inachtneming van de termijnen een reëel onvoorwaardelijk en onderhands bod wordt gedaan welke door de opdrachtgever wordt aanvaard, dient bieder er zorg voor te dragen dat 3 dagen na gunning de waarborgsom (ten bedrage van 15% van de koopsom) is gestort op de kwaliteitsrekening van de veilingnotaris.

LASTEN

Volgens ingewonnen informatie, zijn de navolgende zakelijke lasten verschuldigd, per jaar op basis van 2020;

Ten Katestraat 7-H:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 283,76 (niet woning)	€ 19,16	€ 144,00

Ten Katestraat 7-2

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 143,80	€ 40,74	€ 144,00

Ten Katestraat 11-3:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 13-H:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 163,49	€ 46,32	€ 144,00

Ten Katestraat 13-2

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136.96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 15-1

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

Ten Katestraat 15-3:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 17-2:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 133,53	€ 37,83	€ 144,00

Ten Katestraat 19-3:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 224,27	€ 63,54	€ 144,00

Ten Katestraat 21-H:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 517,29 (niet-woning)	€ 44,87	€ 144,00

Ten Katestraat 21-1:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

Ten Katestraat 21-3:

Onroerende zaak belasting	Waterschapslasten	Rioolrecht/aansluitrecht
€ 136,96	€ 38,80	€ 144,00

ERFPACHT

Ten Katestraat 7-H:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 992,66 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 7-2:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 11-3:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 13-H:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 794,12 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

Ten Katestraat 13-2
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 15-1:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 15-3:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 17-2:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 19-3:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 21-H:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 2.308,50 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 21-1:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 687,93 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

Ten Katestraat 21-3:
Huidig tijdvak 01-04-2012 tot en met 31-03-2062
Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, gemeente Amsterdam
Canon, 10 jaarlijkse canonaanpassing
€ 964,95 betreft periode 01-04-2014 t/m 31-03-2022

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

VERZEKERING

De opstallen zijn verzekerd middels de opstalverzekering van de VVE.

VVE

Ten Katestraat 7-21

KvK nummer: 34329426
De VvE telt in totaal 28 leden.
De VvE wordt professioneel beheert door: Delair Vastgoed Beheer B.V.

AANSCHRIJVINGEN / PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten Katestraat 7-H, 7-2, 11-3, 13-H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21-H, 21-1, 21-3 te Amsterdam:

Publiekrechtelijke beperking Basisregistratie Kadaster
Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing
Betrokken (rechts)persoon Gemeente Amsterdam
Afkomstig uit stuk Hyp4 82338/00121
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Ingeschreven op 08-10-2021 om 11:41.
Overig stuk: Hyp4 82454/00051
Beperking op basis van een overheidsbesluit (handhaving). Ingeschreven op 29-10-2021 om 11:31.

OVERDRACHTS/OMZETBELASTING

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting (8%) verschuldigd.

MILIEU

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat het hem niet bekend is of de grond meer of minder vervuild is dan elders in de stad. Bij eventueel funderingsherstel dient koper altijd rekening te houden met extra onderzoek naar de grond.
Rapport bodemrapportage op te vragen bij de directie makelaar.

FUNDERING

Er is geen funderingsrapport beschikbaar.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

BOUWJAAR

1937.

OPPERVLAKTE

M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting;

Ten Katestraat 7-H
BBMI 59,50 m2 / 50 m2 BAG

Ten Katestraat 7-2
BBMI 48,20 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 11-3
BBMI 48,60 m2 / 48m2 BAG

Ten Katestraat 13-H
BMMI 74,30 m2 / 53 m2 BAG

Ten Katestraat 13-2
BBMI 48,70 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 15-1
BBMI 48,50 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 15-3
……m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 15-zolder
……m2

Ten Katestraat 17-2
BBMI 48,70 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 19-3
BBMI 90,30 m2 / 89 m2 BAG

Ten Katestraat 21-H
BBMI 339,20 m2 / 360 m2 BAG

Ten Katestraat 21-1
BBMI 50,00 m2 / 48 m2 BAG

Ten Katestraat 21-3
BBMI 91,20 m2 / 48 m2 BAG

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

BEZICHTIGINGEN OP AFSPRAAK MOGELIJK

Belangstellenden kunnen zich melden bij de directie makelaar.
Er wordt onderzocht of bezichtiging ter plaatse mogelijk is.

GARANTIE

De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld.
Het/de registergoed(eren) wordt/worden geveild en geleverd **'as is, where is'**. Zie verder de veilingvoorwaarden.

PLOKPENNING/INZETPREMIE VOOR REKENING VAN KOPER

Ten Katestraat 7 - huis €3500,-- inclusief btw.
Ten Katestraat 21 – huis €6500,- inclusief btw
Ten Katestraat / 10 appartementen €40.000,-- inclusief btw

GUNNING / RISICO

De verkoper behoudt zich het recht voor het geveilde object niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen uiterlijk 2 dagen na de veiling van het betreffende perceel / de betreffende percelen.

BETALING / VERREKENING LASTEN

De koopsom en het verder door koper verschuldigde moet **uiterlijk 4 weken na gunning** worden voldaan.
De baten en lasten zijn vanaf deze dag voor rekening van koper.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

VEILINGZAAL

Adres: Novotel Amsterdam City: Europaboulevard 10 te Amsterdam.

VEILCONDITIES

Geveild wordt conform de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001)
De akte van veilingvoorwaarden van notaris Mr. E.H. Rozelaar van Schut & Van Os, notaris te Amsterdam, Deze akte wordt op maandag 13 december verleden.
De bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het bieden via internet.

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs o/z

HET BIEDEN

Koper(s) kunnen zowel in de zaal als online bieden. Koper(s) die bieden in de veiling dienen een rechtsgeldige bankgarantie van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding af te geven aan de notaris dan wel een waarborgsom te grootte van tenminste 10% van de uitgebrachte bieding op de rekening van de notaris overgemaakt te hebben. De koper kan zich ook laten vertegenwoordigen door een makelaar die lid is van de NVM/MVA en die voor zijn client het proces-verbaal van de veiling tekent. Bij twijfel is een en ander ter beoordeling van de notaris.

BIJZONDERHEDEN OVER DE KOSTEN

- Het plokgeld komt voor rekening van koper;
- De kosten van de notaris zijn voor rekening van koper;

VEILINGINFORMATIE

Particulieren die niet bekend zijn met deze wijze van veilen wordt geadviseerd een eigen makelaar in te schakelen die hen kan voorlichten over de veiling en hun belangen kan behartigen.
Een duidelijke uitleg over het veilingsysteem is te vinden op de site van
http://www.eersteamsterdamse.nl/

Afschriften van de bewijzen van eigendom, de verleende omgevingsvergunning en de veilcondities zullen acht dagen voor, alsmede op de verkoopdag, des voormiddags, ter inzage liggen ten kantore van:

SCHUT & VAN OS NOTARISSEN

Mr. E.H. Rozelaar
De Lairessestraat 20
1071 PA Amsterdam
Telefoon: 020-305 7979
www.schutvanos.nl
info@schutvanos.nl

Nadere inlichtingen worden verstrekt door de directiemakelaar Sven Heinen

Smit & Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161 – huis
1074 AK AMSTERDAM

Telefoon : 020 – 672 70 74
: 06 – 54 64 88 52
Email : sven@smitenheinen.nl / josien@smitenheinen.nl

SMIT & HEINEN
Makelaars en Taxateurs O/Z

Bestemmingsplankaart Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

De brochure is met zorg samengesteld. Aan de inhoud kunnen geen rechten worden ontleend.
Wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten.

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 7-2.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 7 2 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012236297
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825265
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283488
Gerelateerd pand	0363100012236297
Locatie	x:119529.000, y:486798.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283488
Postcode	1053BV
Huisnummer	7
Huisletter	
Huisnummer toev.	2
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 11-3.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 11 3 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012236297
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825275
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283498
Gerelateerd pand	0363100012236297
Locatie	x:119532.000, y:486791.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283498
Postcode	1053BV
Huisnummer	11
Huisletter	
Huisnummer toev.	3
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

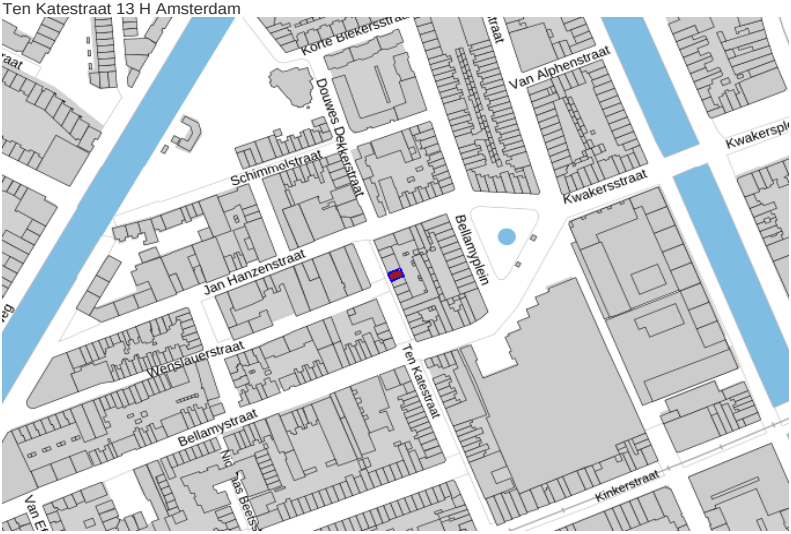
Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 13-hs.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 13 H Amsterdam



Pand	
ID	0363100012144382
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825280
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	53 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	10-02-2013
Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC

Mutatiedatum	10-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283503
Gerelateerd pand	0363100012144382
Locatie	x:119534.000, y:486787.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283503
Postcode	1053BV
Huisnummer	13
Huisletter	
Huisnummer toev.	H
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

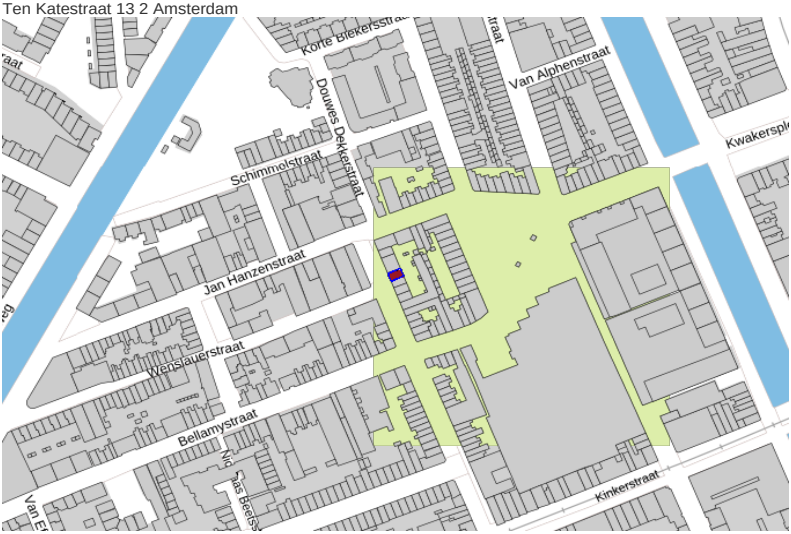
Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 13-2.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 13 2 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012144382
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825282
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283505
Gerelateerd pand	0363100012144382
Locatie	x:119534.000, y:486787.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283505
Postcode	1053BV
Huisnummer	13
Huisletter	
Huisnummer toev.	2
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

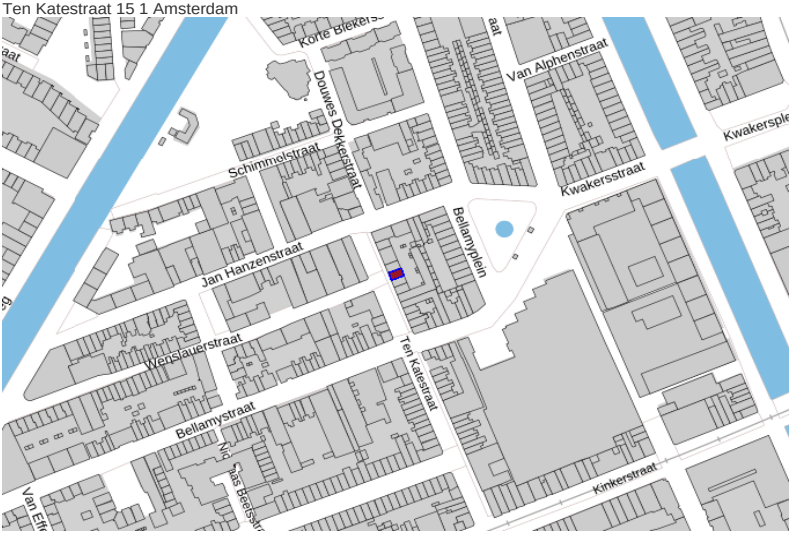
Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 15-1.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 15 1 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012083242
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825289
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	10-02-2013
Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC

Mutatiedatum	10-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283511
Gerelateerd pand	0363100012083242
Locatie	x:119536.000, y:486781.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283511
Postcode	1053BV
Huisnummer	15
Huisletter	
Huisnummer toev.	1
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

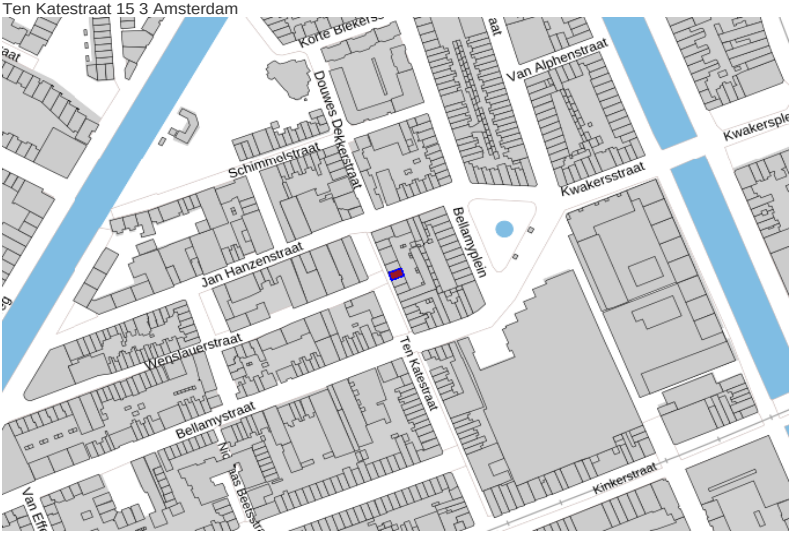
Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 15-3.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 15 3 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012083242
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825291
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283513
Gerelateerd pand	0363100012083242
Locatie	x:119536.000, y:486781.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283513
Postcode	1053BV
Huisnummer	15
Huisletter	
Huisnummer toev.	3
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 17-2.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 17 2 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012146613
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825294
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283516
Gerelateerd pand	0363100012146613
Locatie	x:119538.000, y:486774.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283516
Postcode	1053BW
Huisnummer	17
Huisletter	
Huisnummer toev.	2
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 19-3.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 19 3 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012129411
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825307
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	89 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	14-08-2019
Documentdatum	14-08-2019
Documentnummer	SE04442243

Mutatiedatum	28-08-2019
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283529
Gerelateerd pand	0363100012129411
Locatie	x:119540.000, y:486769.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283529
Postcode	1053BW
Huisnummer	19
Huisletter	
Huisnummer toev.	3
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 21-1.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 21 1 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012101150
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000825316
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283538
Gerelateerd pand	0363100012101150
Locatie	x:119543.000, y:486764.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283538
Postcode	1053BW
Huisnummer	21
Huisletter	
Huisnummer toev.	1
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 21-3.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 21 3 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012101150
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000825318
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	10-02-2013
Documentdatum	04-02-2013
Documentnummer	GV00001616_AC00AC

Mutatiedatum	10-02-2013
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283540
Gerelateerd pand	0363100012101150
Locatie	x:119543.000, y:486764.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000283540
Postcode	1053BW
Huisnummer	21
Huisletter	
Huisnummer toev.	3
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082

Openbare Ruimte

ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211122 bag ten katestraat 7-2_1.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Ten Katestraat 7 2 Amsterdam

Pand	
ID	0363100012236297
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1937
Geconstateerd	Nee
Begindatum	28-03-2014
Documentdatum	28-03-2014
Documentnummer	GV00001868_AC00AC
Mutatiedatum	29-03-2014

Verblijfsobject	
ID	0363010000825265
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	48 m2
Geconstateerd	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406

Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000283488
Gerelateerd pand	0363100012236297
Locatie	x:119529.000, y:486798.000
Nummeraanduiding	
ID	0363200000283488
Postcode	1053BV
Huisnummer	7
Huisletter	
Huisnummer toev.	2
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
Begindatum	01-01-1937
Documentdatum	01-01-1937
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000005082
Openbare Ruimte	
ID	0363300000005082
Naam	Ten Katestraat
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	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
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014
Bronhouder	
ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 7-II ingaande 1-7-2020.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- **Huize Rijnstroom B.V. vertegenwoordigd door** [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- [redacted]
- geboren: [redacted]
- beroep: [redacted]
- wonende te [redacted]

EN

- [redacted]
- geboren: [redacted]
- beroep:
- wonende [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

Ten Katestraat 7-II, 1053 BV te Amsterdam zonder zolderkamer

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.
1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **en uitsluitend door huurder (en diens gezinsleden)**.

Het gebruiken van (een deel van) het gehuurde als beroeps- of bedrijfsruimte is verboden.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel/~~niet~~*]** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden
- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op **01-07-2020**

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs

~~**4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~
~~**4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~
~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **door middel van overschrijving op bankrekening NL29 ABNA 0401 8272 91 t.n.v. Huize Rijnstroom B.V.**

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

• de kale huurprijs (verhoging per 1-7-2020 komt er nog bij, cijfers nog onbekend)	€	**1.545,00**
~~het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter~~	€	0,00
~~het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde~~	€	0,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€	**1.545,00**

Zegge **vijftienhonderdvijfenveertig 00/100 euro.**

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **01-07-2020** tot en met **31-07-2020** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **1545,00** Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **01-07-2020.**
-
- **De onderhavige huurovereenkomst geldt niet als betaal-/ ontvangstbewijs van de voornoemde betaling.**

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2020** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2020** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met **zoals omschreven in artikel 13.**

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. ~~Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [**elektriciteit, gas en water***] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

- **7.1** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
  - **geen**

- **7.2 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en hiervoor contracten op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.**

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.
Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder
9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Huize Rijnstroom B.V.**
Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. T[redacted]

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom
10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 3.000,00 (zegge: drieduizend 00/100 euro)** op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed. **De waarborgsom is reeds betaald op het vorige huurcontract van** [redacted] **Deze waarborgsom zal worden overgeheveld naar dit huidige contract.** [redacted] **dient de onderlinge verrekening tussen** [redacted] **en** [redacted] **onderling te regelen.**

<u>10.3</u> Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen huurder en medehuurder(s) ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

<u>10.4</u> Tijdens de huurperiode zal huurder en medehuurder(s) niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend. Verhuurder heeft evenwel het recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

<u>10.5</u> Alleen bij beëindiging van de gehele huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde aan verhuurder leeg en ontruimd van alle personen en goederen, zal uiterlijk drie maanden nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan huurder en medehuurder(s) worden afgedragen, te storten op het rekeningnummer waar de (laatste) huurpenningen van zijn voldaan.

<u>10.6</u> Bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan de zijde van de huurder (bijvoorbeeld op grond van artikel 13 algemene bepalingen) verbeurt huurder de waarborgsom aan verhuurder, zonder dat dit afdoet aan enig recht van verhuurder (bijvoorbeeld het recht om volledige vergoeding van de door verhuurder geleden schade te vorderen).

Boetebepaling
11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
a. een boete van **€ 20,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
b. een boete van **€ 35,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 7.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
c. een boete van **€ 50,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

(tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 10.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

d. een boete van **€ 1.500,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 75,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 15.000,--** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

e. een boete van **€ 5.000,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,--**, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van **€ 10,--** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000,--** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

12. Huurbetaling

12.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer [redacted] t.n.v. Huize Rijnstroom B.V. Huurbetalingen dienen van één rekening te worden overgemaakt.

12.2 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht. Herinneringsbrieven kunnen per e-mail verstuurd worden.

(Buiten)gerechtelijke kosten

12.3 In aanvulling op artikel 25.1 en 25.2 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd om, telkens als verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand omdat huurder één of meer verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst (inclusief algemene bepalingen) niet (tijdig) na is gekomen, de kosten van de schriftelijke aanmaning op huurder te verhalen. Huurder is verplicht deze kosten op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen. De kosten bedragen minimaal € 40,00 per schriftelijke aanmaning.

13. Huurprijsaanpassing

13.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat de jaarlijkse huurverhoging, zoals genoemd in art 5.2, per 1 juli 2020 (en de volgende jaren) minimaal 3,0% bedraagt. per 1 juli 2023 (en de volgende jaren) minimaal 5,0% bedraagt.

14. Huurprijsherziening

14.1 De huurprijs wordt aan de markthuur aangepast, voor het eerst op (5 jaar na ingangsdatum) en daarna telkens wanneer tenminste vijf jaar zijn verstreken sinds de dag waarop de laatste keer de huurprijs aan de markthuurprijs is aangepast. De markthuurprijs is de huurprijs die op dat moment met betrekking tot het gehuurde zou kunnen worden gerealiseerd bij vrije verhuur.
14.2 Verhuurder bericht huurder minimaal 16 weken voor de in 32.1 bedoelde ingangsdatum van de nieuwe huurprijs wat de markthuurprijs bedraagt. Verhuurder zendt ter onderbouwing van de hoogte van de markthuurprijs twee verklaringen van ieder een andere makelaar mee. Indien de verhuurder dit bericht aan de huurder toezendt nadat de datum waarop de huurprijs zou worden aangepast is verstreken, is de nieuwe markthuurprijs verschuldigd vanaf de datum gelegen 16 weken na het bericht van verhuurder.
14.3 Indien de markthuurprijs lager is dan de geldende huurprijs, wordt de huurprijs niet aangepast.
14.4 Indien de huurprijs is aangepast aan de markthuurprijs vindt de eerstvolgende indexering van de huurprijs conform artikel 5.2 plaats één jaar nadat de nieuwe markthuurprijs is ingegaan.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

15. Gezinssamenstelling en hoofdverblijf

15.1 Als aanvulling op art 1.1 van de algemene bepalingen geldt: "De bewijslast dat de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en dat de huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op de huurder". Partijen stellen vast dat als de door huurder verstrekte gegevens niet juist of volledig zijn, dit een tekortkoming is die ernstig genoeg is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

15.2 Huurder is verplicht in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien op enig moment zou blijken dat dit niet het geval is, merken partijen die aan als een dusdanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurverplichtingen door de huurder, dat dit grond geeft tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Studenten / huursamenstelling / verzekeringspremie

15.3 De woning mag niet bewoond worden door studenten. Indien de verzekeringsmaatschappij hogere premies hanteert i.v.m. huursamenstelling dan kan deze premie worden doorbelast aan de huurder.

16. Onderhuur

16.1 Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Tevens is het verboden om de woning geheel dan wel gedeeltelijk te (onder) verhuren via Airnbnb of soortgelijke ondernemingen. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

De woning mag bewoond worden door maximaal 2 personen. Indien huurder meer dan twee personen in de woning laat verblijven wordt dit gezien als overtreding. Indien verhuurder of eigenaar een boete ontvangt van de gemeente i.v.m. onrechtmatige bewoning zal verhuurder deze kosten doorbelasten aan huurder en zal de huurovereenkomst per direct worden ontbonden.

17. Wijziging huurder of medehuurder(s) en beëindiging huurovereenkomst.

17.1 Beëindiging van de huurovereenkomst kan slechts door opzegging van huurder en medehuurder(s) tezamen. Verhuurder heeft te allen tijde het recht om een nieuw huurcontract af te sluiten met huurder en evt. medehuurder(s) indien de samenstelling van de huurders wijzigt. Huurder kan bij verhuurder geen bijschrijving van een nieuwe medehuurder op het contract afdwingen wanneer een (mede)huurder het contract beëindigt.
17.2 Wijziging van het aantal bewoners en/of huurders zal nimmer leiden tot een lagere huurprijs.
17.3 Coöptatierecht is met nadruk nimmer van toepassing.
17.4 Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand.
17.5 De huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de rechten en plichten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst, inclusief de huurbetaling en de waarborgsom. Huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade aan het gehuurde.
17.6 Een bedrag van minimaal € 150,-- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

18. Oplevering einde huurovereenkomst

18.1 In aanvulling op artikel 19 algemene bepalingen heeft te gelden dat als verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, niet tijdig de sleutels van huurder ontvangt, hij het recht zal hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade en kosten te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht (zijn) ontstaan, waaronder (niet uitsluitend) een vergoeding gelijk aan de laatste geldende huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist door de te late (correcte) oplevering.
18.2 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

19. Inspecties en werkzaamheden door verhuurder

19.1 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen heeft te gelden dat (personen namens) verhuurder het gehuurde (rekening houdend met de voorschriften zoals genoemd in artikel 12.1 algemene bepalingen)

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

tevens mag betreden ter controle van een correct gebruik van het gehuurde en ter inspectie van de installaties in het gehuurde.
19.2 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen dient huurder uiterlijk binnen 12 uur nadat verhuurder aankondigt het gehuurde te willen inspecteren/betreden (bijvoorbeeld voor het uitvoeren van onderhoud/werkzaamheden) verhuurder en/of werklieden namens verhuurder tot het gehuurde toe te laten.
19.3 Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.
19.4 Huurder zal het ongemak van eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden moeten gedogen. Huurder heeft geen recht op het stellen van voorwaarden of het ontvangen van enige tegenprestatie dan wel huurprijsvermindering voor het toelaten van (werklieden namens) verhuurder in het gehuurde en/of het gedogen van werkzaamheden in/aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen. Verhuurder zal zoveel mogelijk rekening houden met de redelijke belangen van huurder.

20. Veranderingen door huurder
20.1 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen is het huurder verboden om in de ramen, kozijnen of ander houtwerk te boren of te schroeven (of deze op enige andere manier te beschadigen). Indien huurder in strijd met het voornoemde verbod handelt, dient huurder (ongeacht de omvang van de beschadiging) voor eigen rekening en risico de beschadigde ramen, kozijnen of ander houtwerk te vernieuwen (door een zelfde/gelijkwaardig product).
20.2 Op het boren, schroeven of slaan van spijkers in de wanden, plafonds of vloeren (niet zijnde houtwerk) is artikel 4 algemene bepalingen van toepassing. De hierdoor veroorzaakte gaten dienen bij het einde van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder hersteld te zijn.
20.3 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen dient de huurder voor iedere verandering of toevoeging aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming van de verhuurder te hebben gekregen. Indien verhuurder in strijd met het voornoemde handelt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder (en in ieder geval uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst) de verandering/toevoeging ongedaan te maken. Hiernaast is huurder aansprakelijk voor alle eventuele schade en de contractuele boete.
20.4 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen is huurder, indien verhuurder toestemming verleent en daarbij niet aangeeft of de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moet worden, in beginsel verplicht de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder voor de einddatum alsnog aangeeft dat de verandering of toevoeging in het gehuurde achtergelaten dient te worden. Indien de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst achtergelaten moet worden, dient deze bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te worden opgeleverd zonder dat huurder daarvoor een vergoeding van verhuurder kan vorderen, tenzij verhuurder door deze verandering ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt.
20.5 Huurder is verplicht er voor te zorgen dat bij uitvoering van werkzaamheden (waarvoor hij voorafgaand schriftelijk de toestemming van verhuurder heeft verkregen):
- voldaan wordt aan in dat kader door de overheid gestelde of nog te stellen eisen;
- hij over alle benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen beschikt;
- vakbekwame gekwalificeerde personen worden ingeschakeld die deugdelijke materialen gebruiken.
20.6 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers in nette staat en egaal/glad zijn en geschikt voor behang- en schilderwerk; de wanden mogen dus niet grof en/of granol en/of spachtelputz gestukadoord zijn. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Het is verboden om in het tegelwerk van de gehele woning, zoals badkamer, hal en keuken, gaten te boren. Het is verboden om deurhaken aan de deuren in de woning te hangen i.v.m. beschadiging van het schilderwerk. Een eventueel in de woning aanwezige geiser of gaskachel behoort niet tot het gehuurde.

21. Onderhoud
21.1 Voor de duidelijkheid wordt huurder er op gewezen dat, zolang de huurovereenkomst voortduurt. het onderhoud aan het gehuurde conform het 'Besluit kleine herstellingen' voor rekening en risico van de huurder komt.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

21.2 Indien het gehuurde is gelegen op een verdieping, is huurder verplicht de trap die en het trapportaal/portiek dat direct naar het gehuurde leidt schoon te houden. Ligt het gehuurde op de hoogste verdieping en bevindt zich daarboven nog een zolderverdieping, dan is huurder tevens verplicht de trap en de overloop naar de zolderverdieping schoon te houden. Ligt het gehuurde op de parterre van een gebouw, dan is huurder verplicht het portiek op de begane grond schoon te houden.
21.3 In aanvulling op artikel 11 algemene bepalingen komen partijen overeen dat als huurder het onderhoud waar hij toe verplicht is niet uitvoert, verhuurder het recht heeft zelf (periodiek) tot het uitvoeren van het onderhoud uit te gaan en de kosten die met dat onderhoud gemoeid zijn bij huurder in rekening te brengen door middel van servicekosten
21.4 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten –cilindersloten, pensloten e.d. worden geleverd, zijn de kosten voor onderhoud en vervanging e.d. voor rekening en risico huurder.

22. (Glas)schade
22.1 Verhuurder benadrukt dat alle schade in/aan het gehuurde voor rekening en risico van huurder komt, conform de regels van artikel 13 algemene bepalingen. Verhuurder sluit geen (glas)verzekeringen af en het zal in geval van schade voor huurder dan ook niet mogelijk zijn een beroep te doen op enige door verhuurder afgesloten verzekering. Naast de verplichting in artikel 13.7 algemene bepalingen staat het huurder uiteraard vrij aanvullende verzekeringen af te sluiten.

23. Huisdieren
23.1 In afwijking van artikel 14.3 a van de algemene bepalingen is het verboden om huisdieren te houden. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

24. Roken
24.1 Het is in de gehele woning verboden om te roken.

25. Energiecertificaat
25.1 De woning heeft een energielabel/certificaat A. Een kopie certificaat is bijgevoegd.

26. Geluid(soverlast)
26.1 Huurder zal het gehuurde voorzien van zachte vloerbedekking. Huurder dient daarbij een te verwijderen lijmsoort die de ondervloer niet aantast te gebruiken.
26.2 Voor het aanleggen van harde vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat, parket, linoleum, steen e.d.) heeft huurder voorafgaande toestemming van verhuurder nodig. Indien verhuurder zijn toestemming verleent, blijft huurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het aanleggen van de vloer (op eigen kosten) op dusdanige wijze dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en in- en omwonenden geen (geluids)hinder ondervinden van de vloer(en) van huurder. Indien in- en/of omwonenden vervolgens toch (geluids)hinder ondervinden, dient huurder de vloer conform de aanwijzingen van verhuurder aanpassen.
26.3 Indien tot het gehuurde een laminaatvloer behoort, is art. 26.1 niet van toepassing.
26.4 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde is gelegen in een stad en dat een dergelijke woonruimte gevoelig is voor geluidsoverdracht. Huurder houdt hier rekening mee en zal enige geluidsoverlast dulden en zelf zo min mogelijk geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaken.

27. Watergeld
27.1 Het watergebruik is voor rekening van de huurder. De woning heeft een watermeter. De waterleverancier factureert huurder.

28. Dienst wonen
28.1 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam indien voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.

28. Meubilering
28.1 Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering. Het betreft hier laminaat alsmede het tapijt in de trappenhal en lampen in de gehele woning. Huurder dient deze zaken op te nemen in zijn/haar inboedelverzekering en is aansprakelijk voor deze zaken. Het onderhoud wegens slijtage is voor rekening huurder.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

29. Schilderwerk

29.1 De gehele woning is geschilderd en moet in de huidige kleuren blijven. Alle houtwerk RAL 9003 en alle wanden en plafonds RAL 9003. Bij oplevering van de woning moet het schilderwerk van alle muren en alle houtwerk zich weer in nette staat bevinden.

Erratum

In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt:

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

- Aldus opgemaakt en ondertekend in **2-** voud
- plaats **Amsterdam** datum - -2020 plaats **Amsterdam** datum - -2020

[redacted]

....

[redacted] [redacted]

.....
- (huurder(s)) (verhuurder)

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
[ ] kopie van het energielabel/Energie-Index
[ ] algemene bepalingen
[ ]

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

[redacted]

.....

[redacted]

.....

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

paraaf Verhuurder

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 11-III ingaande 1-3-2004.pdf

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren VASTGOED belang

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld. *(behoudens het cursief gedrukte)*.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- [redacted]
- geboren: [redacted]
- beroep:
- gevestigd/wonende te Amsterdam ,

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

- Woning Ten Katestraat 11-3e etage te Amsterdam. Deze is voorzien van badkamer met vaste wastafel, alsmede een in de slaapkamer. CV installatie met regelknop en warmwatervoorziening. Moderne keuken met kookplaat, afzuigkap en getegelde vloer in de hal. tevens dubbele beglazing aan de voor en achterzijde van de woning. ,

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Paraaf huurder(s) [redacted]

paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Huiseigenaren VASTGOED belang

2. Voorwaarden
Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar
ingaande op 01-03-2004 en lopende tot en met 28-02-2005
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).
-

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 424,68
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten	€ 25,=
- watergeld	14,15

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 463,83

Zegge vierhonderd driecenzestig euro 83/100

Paraaf huurder(s) [redacted]

paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren VASTGOED belang

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 01-07-2004 tot en met 31-07-2004 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 463,83
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01-07-2004

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01-07-2005 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per ..... en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:

-3 x per jaar wassen van de ramen aan de voorzijde
-energie kosten van aanwezige verlichting in het trappenhuis
-3 x per jaar schoonmaken van het trappenhuis
-onderhoudscontrole CV/warmwater installatie of moederhaard.
-

Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
   - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
   - ter zake van goederen van huurder,
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

---

1 Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Paraaf huurder(s) [redacted]

paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs VAST GOED belang

7.2 Indien de **voor rekening van huurder** komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats
8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder
9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
- [redacted]

Bijzondere bepalingen
10.
- *1. Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van €* 1.391,49 (zegge duizend driehonderd een en negentig EURO 49/100) *verschuldigd aan de verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurder voortvloeien. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uitelijk een maand na oplevering van het gehuurde.*

2. Het watergebruik is voor rekening van de huurder.
3. De kosten voor het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder.
4. Gebreken aan de gehuurde zaak dienen onverwijld (direct) gemeld te worden aan het door de verhuurder opgegeven onderhoudsbedrijf. Kleine herstellingen ontstaan door tekortschieten van de huurder zullen door de verhuurder indien nodig geschieden op kosten van de huurder. Het is niet toegestaan wijzigingen aan het gehuurde uit te voeren zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Aan het einde van de huurperiode dient de huurder het gehuurde in goede staat op te leveren zoals deze door de huurder is betrokken bij aanvang.
5. In gebruik geven van het gehuurde aan derden zowel als gehele of gedeeltelijke onderhuur is niet toegestaan.

Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op:
ING Bankrekeningnummer [redacted] ten name van [redacted], Culemborg.

Paraaf huurder(s) [redacted]

paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging voor Huurders en Eigenaren VASTGOED belang

- Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

•• plaats Amsterdam datum 29-06-2004 plaats Amsterdam datum 29-06-2004

•• [redacted] (huurder(s)) [redacted] (verhuurder)

[redacted]

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

- **handtekening huurder(s):**

[redacted]

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 13-huis ingaande 01-06-18.pdf

BOERSMA
VASTGOED | BEHEER

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDE:

- [redacted] **vertegenwoordigd door** [redacted], **namens Huize Rijnstroom B.V.**
- gevestigd/wonende te **Rijnstraat 7 H, 1078 PT AMSTERDAM**

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- **De heer** [redacted]
- geboren: [redacted]
- beroep: [redacted]
- wonende te: [redacted]

EN

- **De heer** [redacted]
- geboren: [redacted]
- beroep: [redacted]
- wonende te: [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden
- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

Ten Katestraat 13-huis, 1053 BV te Amsterdam met tuin en schuur.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. ~~Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.~~
1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **en uitsluitend door huurder (en diens gezinsleden).**

Het gebruiken van (een deel van) het gehuurde als beroeps- of bedrijfsruimte is verboden.

TJV

BOERSMA
VASTGOED | BEHEER

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel/niet*]** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden, ingaande op **01-06-2018**

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
- de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde (servicekosten). **Geen, zie artikel 7.**

~~**4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~
~~**4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~
~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **door middel van overschrijving op rekeningnumme[redacted]n.v. Boersma Vastgoed Beheer te Amsterdam.**

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt
  - de kale huurprijs

€	1.700,00
	0,00
€	1.700,00

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen
Zegge zeventienhonderd 00/100 euro.

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **01-06-2018** tot en met **30-06-2018** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 1.700,00.** Huurder zal dit bedrag voldoen **vóór of op 01-06-2018** alsmede de borg á **€ 3.400,00. Dit maakt totaal € 5.100,00 (zegge eenenvijftighonderd 00/100 euro).**

- **De onderhavige huurovereenkomst geldt niet als betaal-/ ontvangstbewijs van de voornoemde betaling.**

Huurprijswijziging
- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2018** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat

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

paraaf Verhuurder
paraaf Huurder
FJV

BOERSMA
VASTGOED | BEHEER

maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.

- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juni 2019** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met **minimaal 2,0% (zie verder art. 24.1)**.

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. ~~Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

- **7.** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
  - **geen**

- **7.1 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en hiervoor contracten op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.**

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Boersma Vastgoed Beheer, Rijnstraat 7 H, 1078 PT Amsterdam.**

- **Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur op tel.[redacted] of per e-mail naar[redacted]**

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

- **10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € 3.400,00 (zegge: vierendertighonderd 00/100 euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.**
  10.2 Over de waarborgsom wordt geen rente vergoed.

10.3 Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen huurder en medehuurder(s) ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

10.4 Tijdens de huurperiode zal huurder en medehuurder(s) niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend. Verhuurder heeft evenwel het

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

FJV

recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

10.5 Alleen bij beëindiging van de gehele huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde aan verhuurder leeg en ontruimd van alle personen en goederen, zal uiterlijk drie maanden nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan huurder en medehuurder(s) worden afgedragen, te storten op het rekeningnummer waar de (laatste) huurpenningen van zijn voldaan.

10.6 Bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan de zijde van de huurder (bijvoorbeeld op grond van artikel 13 algemene bepalingen) verbeurt huurder de waarborgsom aan verhuurder, zonder dat dit afdoet aan enig recht van verhuurder (bijvoorbeeld het recht om volledige vergoeding van de door verhuurder geleden schade te vorderen).

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
  a. een boete van **€ 20,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  b. een boete van **€ 35,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 7.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  c. een boete van **€ 50,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 10.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  d. een boete van **€ 1.500,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 75,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 15.000,--** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
  e. een boete van **€ 5.000,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,--**, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van **€ 10,--** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000,--** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

Bijzondere bepalingen

12.1 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers in nette staat en egaal/glad zijn en geschikt voor behang- en schilderwerk; de wanden mogen dus niet grof en/of granol en/of spachtelputz gestukadoord zijn. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Het is verboden om in het tegelwerk van de gehele

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

BOERSMA
VASTGOED | BEHEER

woning, zoals badkamer, hal en keuken, gaten te boren. Het is verboden om deurhaken aan de deuren in de woning te hangen i.v.m. beschadiging van het schilderwerk. Een eventueel in de woning aanwezige geiser of gaskachel behoort niet tot het gehuurde.

13.1 Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand.

14.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer [redacted] ten name van Boersma Vastgoed Beheer te Amsterdam. Huurbetalingen dienen van één rekening te worden overgemaakt.

15.1 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het felt of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht. Herinneringsbrieven kunnen per e-mail verstuurd worden.

16.1 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

16.2 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten –cilindersloten, pensloten e.d. worden geleverd, zijn deze voor rekening en risico huurder.

Onderhuur
17.1 Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Tevens is het verboden om de woning geheel dan wel gedeeltelijk te (onder) verhuren via Airnbnb of soortgelijke ondernemingen. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.
De woning mag bewoond worden door maximaal 2 personen. Indien huurder meer dan twee personen in de woning laat verblijven wordt dit gezien als overtreding. Indien verhuurder/ eigenaar een boete ontvangt van de gemeente i.v.m. onrechtmatige bewoning zal verhuurder deze kosten doorbelasten aan huurder en zal de huurovereenkomst per direct worden ontbonden.

18.1 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam indien voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.

Wijziging huurder of medehuurder(s) en beëindiging huurovereenkomst.
19.1 Indien huurder en medehuurder(s) na ondertekening van deze huurovereenkomst een afwijking en/of aanvulling van het huurder- dan wel medehuurderschap verlangen, dient hiertoe een schriftelijk verzoek bij verhuurder te worden ingediend. Beëindiging van de huurovereenkomst kan door opzegging van alle hoofdhuurders tezamen. Tevens kan huurder een verzoek doen tot het sluiten van een indeplaatsstellingsovereenkomst tussen de huurders, de kandidaat-huurder en de verhuurder. Verhuurder behoudt zich het recht voor een verzoek hiertoe zonder nadere onderbouwing af te wijzen.

Minimale huurperiode hoofdhuurder(s)
20.1 De woning is bestemd voor normale langdurige verhuur. Om te voorkomen dat de woning wordt gebruikt als 'wisselwoning' is de minimale huurperiode voor beide hoofdhuurders (en eventuele toekomstige hoofdhuurders) één jaar.

20.2 De huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de rechten en plichten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst, inclusief de huurbetaling en de waarborgsom.

20.3 Wanneer zich een wijziging van huurder dan wel medehuurder(s) voordoet zal er een opname van de woning plaatsvinden. Huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade aan het gehuurde.
20.4 Een bedrag van minimaal € 150,-- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

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

Boersma Vastgoed Beheer
Rijnstraat 7
1078 PT Amsterdam
Tel.: 020 468 05 15
Fax: 020 468 27 69
info@boersmavastgoedbeheer.nl
IBAN: NL82 INGB 0007 7400 17
K.v.K. Amsterdam 33297581
BTW nr. NL 8145.78.676.B.01
www.boersmavastgoedbeheer.nl

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

BOERSMA
VASTGOED | BEHEER

Schilderwerk
21.1 De gehele woning is geschilderd en moet in de huidige kleuren blijven. Alle houtwerk RAL 9016 en alle wanden en plafonds RAL 9016. Bij oplevering van de woning moet het schilderwerk van alle muren en alle houtwerk zich weer in nette staat bevinden.

Watergeld
22.1 Het watergebruik is voor rekening van de huurder. De woning heeft geen watermeter. De waterleverancier factureert huurder.

23.1 Energiecertificaat
De woning heeft een energie-index van (onbekend) Een kopie certificaat is aangevraagd en zal zo spoedig mogelijk wordt toegestuurd aan huurder.

24. Huurprijsaanpassing
24.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat de jaarlijkse huurverhoging, zoals genoemd in art 5.2, per 1 juni 2019 minimaal 2,0% bedraagt en per 1 juni 2023 minimaal 5,0% zal bedragen.

Gezinssamenstelling en hoofdverblijf
25.1 Als aanvulling op art 1.1 van de algemene bepalingen geldt: "De bewijslast dat de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en dat de huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op de huurder". Partijen stellen vast dat als de door huurder verstrekte gegevens niet juist of volledig zijn, dit een tekortkoming is die ernstig genoeg is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

25.2 Huurder is verplicht in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien op enig moment zou blijken dat dit niet het geval is, merken partijen die aan als een dusdanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurverplichtingen door de huurder, dat dit grond geeft tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Studenten / huursamenstelling / verzekeringspremie
26.1 De woning mag niet bewoond worden door studenten. Indien de verzekeringsmaatschappij hogere premies hanteert i.v.m. huursamenstelling –geen gezinssituatie- dan kan deze premie worden doorbelast aan de huurder.

Huisdieren
27.1 In afwijking van artikel 14.3 a is het verboden om huisdieren te houden. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

ROKEN
28.1 Het is verboden om de roken in de hele woning.

(Buiten)gerechtelijke kosten
29.1 In aanvulling op artikel 25.1 en 25.2 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd om, telkens als verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand omdat huurder één of meer verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst (inclusief algemene bepalingen) niet (tijdig) na is gekomen, de kosten van de schriftelijke aanmaning op huurder te verhalen. Huurder is verplicht deze kosten op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen. De kosten bedragen minimaal € 40,00 per schriftelijke aanmaning.

Oplevering einde huurovereenkomst
30.1 In aanvulling op artikel 19 algemene bepalingen heeft te gelden dat als verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, niet tijdig de sleutels van huurder ontvangt, hij het recht zal hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade en kosten te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht (zijn) ontstaan, waaronder (niet uitsluitend) een vergoeding gelijk aan de laatste geldende huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist door de te late (correcte) oplevering.

31. Inspecties en werkzaamheden door verhuurder
31.1 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen heeft te gelden dat (personen namens) verhuurder het gehuurde (rekening houdend met de voorschriften zoals genoemd in artikel 12.1 algemene bepalingen) tevens mag betreden ter controle van een correct gebruik van het gehuurde en ter inspectie van de installaties in het gehuurde.

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

31.2 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen dient huurder uiterlijk binnen 12 uur nadat verhuurder aankondigt het gehuurde te willen inspecteren/betreden (bijvoorbeeld voor het uitvoeren van onderhoud/werkzaamheden) verhuurder en/of werklieden namens verhuurder tot het gehuurde toe te laten.
32.3 Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.
32.4 Huurder zal het ongemak van eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden moeten gedogen. Huurder heeft geen recht op het stellen van voorwaarden of het ontvangen van enige tegenprestatie dan wel huurprijsvermindering voor het toelaten van (werklieden namens) verhuurder in het gehuurde en/of het gedogen van werkzaamheden in/aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen. Verhuurder zal zoveel mogelijk rekening houden met de redelijke belangen van huurder.

32. Veranderingen door huurder
32.1 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen is het huurder verboden om in de ramen, kozijnen of ander houtwerk te boren of te schroeven (of deze op enige andere manier te beschadigen). Indien huurder in strijd met het voornoemde verbod handelt, dient huurder (ongeacht de omvang van de beschadiging) voor eigen rekening en risico de beschadigde ramen, kozijnen of ander houtwerk te vernieuwen (door een zelfde/gelijkwaardig product).
32.2 Op het boren, schroeven of slaan van spijkers in de wanden, plafonds of vloeren (niet zijnde houtwerk) is artikel 4 algemene bepalingen van toepassing. De hierdoor veroorzaakte gaten dienen bij het einde van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder hersteld te zijn.
32.3 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen dient de huurder voor iedere verandering of toevoeging aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming van de verhuurder te hebben gekregen. Indien verhuurder in strijd met het voornoemde handelt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder (en in ieder geval uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst) de verandering/toevoeging ongedaan te maken. Hiernaast is huurder aansprakelijk voor alle eventuele schade en de contractuele boete.
32.4 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen is huurder, indien verhuurder toestemming verleent en daarbij niet aangeeft of de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moet worden, in beginsel verplicht de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder voor de einddatum alsnog aangeeft dat de verandering of toevoeging in het gehuurde achtergelaten dient te worden. Indien de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst achtergelaten moet worden, dient deze bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te worden opgeleverd zonder dat huurder daarvoor een vergoeding van verhuurder kan vorderen, tenzij verhuurder door deze verandering ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt.
32.5 Huurder is verplicht er voor te zorgen dat bij uitvoering van werkzaamheden (waarvoor hij voorafgaand schriftelijk de toestemming van verhuurder heeft verkregen):
- voldaan wordt aan in dat kader door de overheid gestelde of nog te stellen eisen;
- hij over alle benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen beschikt;
- vakbekwame gekwalificeerde personen worden ingeschakeld die deugdelijke materialen gebruiken.

33. (Glas)schade
33.1 Verhuurder benadrukt dat alle schade in/aan het gehuurde voor rekening en risico van huurder komt, conform de regels van artikel 13 algemene bepalingen. Verhuurder sluit geen (glas)verzekeringen af en het zal in geval van schade voor huurder dan ook niet mogelijk zijn een beroep te doen op enige door verhuurder afgesloten verzekering. Naast de verplichting in artikel 13.7 algemene bepalingen staat het huurder uiteraard vrij aanvullende verzekeringen af te sluiten.

34. Onderhoud
34.1 Voor de duidelijkheid wordt huurder er op gewezen dat, zolang de huurovereenkomst voortduurt. het onderhoud aan het gehuurde conform het 'Besluit kleine herstellingen' voor rekening en risico van de huurder komt.
34.2 Indien het gehuurde is gelegen op een verdieping, is huurder verplicht de trap die en het trapportaal/portiek dat direct naar het gehuurde leidt schoon te houden. Ligt het gehuurde op de hoogste verdieping en bevindt zich daarboven nog een zolderverdieping, dan is huurder tevens verplicht de trap en de overloop naar de zolderverdieping schoon te houden. Ligt het gehuurde op de parterre van een gebouw, dan is huurder verplicht het portiek op de begane grond schoon te houden.
34.3 In aanvulling op artikel 11 algemene bepalingen komen partijen overeen dat als huurder het onderhoud waar hij toe verplicht is niet uitvoert, verhuurder het recht heeft zelf (periodiek) tot het uitvoeren van het onderhoud uit te gaan en de kosten die met dat onderhoud gemoeid zijn bij huurder in rekening te brengen door middel van servicekosten

35. Geluid(soverlast)
35.1 Huurder zal het gehuurde voorzien van zachte vloerbedekking. Huurder dient daarbij een te verwijderen lijmsoort die de ondervloer niet aantast te gebruiken.

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

paraaf Verhuurder

paraaf Huurder

FJV

BOERSMA
VASTGOED | BEHEER

35.2 Voor het aanleggen van harde vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat, parket, linoleum, steen e.d.) heeft huurder voorafgaande toestemming van verhuurder nodig. Indien verhuurder zijn toestemming verleent, blijft huurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het aanleggen van de vloer (op eigen kosten) op dusdanige wijze dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en in- en omwonenden geen (geluids)hinder ondervinden van de vloer(en) van huurder. Indien in- en/of omwonenden vervolgens toch (geluids)hinder ondervinden, dient huurder de vloer conform de aanwijzingen van verhuurder aanpassen.
35.3 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde is gelegen in een stad en dat een dergelijke woonruimte gevoelig is voor geluidsoverdracht. Huurder houdt hier rekening mee en zal enige geluidsoverlast dulden en zelf zo min mogelijk geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaken.

Erratum
In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt:
19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

- plaats: Amsterdam — datum: 1-6-2018
  handtekening huurder(s):
  - De heer [redacted] .....
  - De heer [redacted] .....

plaats: Amsterdam — datum: A'DAM 1-6-'18
(verhuurder).
De heer [redacted] .....

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

De heer [redacted] .....

De heer [redacted] .....

Bijlagen: *)

[ ] Inspectierapport
[ ] kopie van het energielabel/Energie-Index
[ ] algemene bepalingen

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

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 13-II ingaande 19-3-2011.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

[redacted], **namens de eigenaar** [redacted]

gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

De heer [redacted]

(aangehecht kopie legitimatie)

geboren: [redacted]
beroep: [redacted]
gevestigd/wonende te [redacted]
tel: [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend: Ten Katestraat 13-2, 1053 BV Amsterdam

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden
Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **één** jaar ingaande op 19 maart 2011en lopende tot en met 18 maart 2012.
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 655,-
- watergeld	€ 11,50
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen volgende leveringen en diensten:	
- schoonmaken cv,	€ 7,50
- trapverlichting,	€ 1,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 675,-

Zegge **zeshonderdvijfenzeventig euro**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 19 maart 2011 tot en met 18 maart 2011 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 283,06
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 19 maart 2011

Huurprijswijziging
5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2011** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2011** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten
6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende, zoals nader omschreven in artikel 10.1 van de bijzondere voorwaarden:
- watergeld,

[1] Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

- ~~binnenschilderwerk vóór aanvang van de huurovereenkomst,~~
- schoonmaken cv,
- trapverlichting,
- ~~meubilering en stoffering,~~
- ~~glasverzekering,~~
- ~~ontstoppingsservice.~~

Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
   - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
   - ter zake van goederen van huurder,
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats

8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder

- **9.** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
  Boersma Vastgoed Beheer, Rijnstraat 7, 1078 PT Amsterdam.
  Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur op tel.:[redacted] of per fax op [redacted] of per e-mail naar [redacted]

BIJZONDERE BEPALINGEN

10.1

De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zoals opgesomd in artikel 6 worden als volgt nader omschreven:

~~**Binnenschilderwerk**~~
~~**Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komt het binnenschilderwerk van het gehuurde voor rekening van huurder. Partijen komen overeen dat de verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst het gehuurde voor rekening van huurder zal laten schilderen. De kosten van deze werkzaamheden zullen door verhuurder aan de aannemer/schilder worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.**~~

CV
Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komen de kosten voor het onderhoud van de centrale verwarming in het gehuurde voor rekening van huurder. Partijen komen overeen dat verhuurder eenmalig per jaar de centrale verwarming voor rekening van huurder zal laten schoonmaken. De kosten van deze werkzaamheden zullen door verhuurder aan het uitvoerende bedrijf worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag kan jaarlijks stijgen indien het uitvoerende bedrijf haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt. Het bijvullen van de c.v.-installatie dient de huurder zelf te verzorgen.

~~**Glasverzekering**~~
~~**Conform de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen komen de kosten voor het vervangen van ruiten voor rekening van de huurder. Partijen komen overeen dat de verhuurder voor rekening van huurder een glasverzekering afsluit. De kosten van de glasverzekering zullen door verhuurder worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.**~~

~~**Ontstoppingsservice**~~
~~**Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komt het schoonhouden en ontstoppen van het binnenriool voor rekening van de huurder. Partijen komen overeen dat verhuurder een abonnement zal afsluitend voor een ontstoppingsservice. De kosten voor de ontstoppingsservice zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag wordt aangepast indien het uitvoerende bedrijf haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt.**~~

~~**Meubilering**~~
~~**Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering, zoals omschreven in de aan deze huurovereenkomst gehechte inventarislijst. De kosten hiervoor zullen maandelijks worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.**~~

Watergeld
Het watergebruik is voor rekening van de huurder, en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag wordt aangepast indien de uitvoerende firma haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt.

Trapverlichting
De huurder dient bij te dragen in de kosten van de trapverlichting, welke kosten aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.

10.2 De kosten van het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder.

10.3 Bij de ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag van € 675,- aan de verhuurder verschuldigd als waarborg voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van de huurder te vorderen heeft, worden terugbetaald, uiterlijk drie maanden na oplevering van het gehuurde. Verhuurder is over de borg geen rente verschuldigd aan huurder. De waarborgsom dient voor ingangsdatum van het contract zijn bijgeschreven op de rekening van de verhuurder.

10.4 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers geschikt zijn voor behangwerk dus niet geschilderd (wat niet overschilderbaar is) of grof gestukadoord. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand. Een eventueel in de woning aanwezige geiser of gaskachel behoort niet tot het gehuurde.

10.5 Door het tekenen van dit huurcontract verleent huurder een machtiging aan de verhuurder om van zijn/haar hieronder genoemde (giro-)rekening de huur af te schrijven. De huur wordt per de 1e van iedere maand geïncasseerd. Als de 1e van de maand een zater- zon- of feestdag is dan zal de huur de 1e mogelijke dag daarna worden geïncasseerd. Indien de huur door saldotekort of een andere reden weer wordt gestorneerd zal huurder het gestorneerde bedrag zelf aan verhuurder overmaken.

Bank/girorekening [redacted] t.n.v. [redacted]

Omdat de automatische incasso grote voordelen heeft voor de administratieve afhandeling, kan deze machtiging door de huurder niet worden ingetrokken.

10.6 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op gironummer [redacted] ten name van Boersma Vastgoed Beheer indien de huurprijs niet automatisch van haar rekening is afgeschreven.

10.7 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode.
Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht.

10.8 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

10.9 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten - cilindersloten e.d.- worden geleverd zijn deze voor rekening en risico huurder.

ONDERHUUR
10.10 a Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders een boete van € 50,00 per dag zolang het verzuim duurt, zonder dat een ingebrekestelling vereist is.
10.10 b Indien de woning wordt onderverhuurd, en de onderhuurder betaalt huurder meer dan huurder aan de verhuurder verschuldigd is, dan moet huurder het verschil aan verhuurder betalen.

10.11 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en het contract op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.

10.12 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Amsterdam.

Contractwijzigingen
10.13 Een bedrag van minimaal € 100,- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

- plaats Aldam datum 14/03/11
- (huurder(s))

plaats Aldam datum 14/03/11
(verhuurder)

Elektra 53939
gas: 01224,93

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

- handtekening huurder(s):

IDENTITEITSKAART
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
Nederlandse

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.3 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,-- per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

1.5 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopingen te houden of te doen houden.

1.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij begin en einde huur

2.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.
Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

2.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten

te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.
2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.
Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.
2.7 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontlenen.
2.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder
3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.
3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).
3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

3.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;

- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.

3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.

3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huuroverkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.

3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.

3.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2.1 tot en met 2.9 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.

3.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder

4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;

b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;

c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.

4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2. gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.
4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing

Lift
5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie
6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".
6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.
In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.
6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting
7.1 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.
Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen
8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
8.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
8.3 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Zonwering
9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.
9.2 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud
10.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebracht voorzieningen.
10.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.
10.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
10.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.
10.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend.
Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang
11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Schade en aansprakelijkheid
12.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
12.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.

12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
12.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden.Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Bescherming woonklimaat
13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.
Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
13.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.
13.3 Het is huurder niet toegestaan:
a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.
c. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
13.4 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.
13.5 De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.
13.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Bijkomende leveringen en diensten
14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.
Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
14.3 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
14.4 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
14.6 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.
14.7 Wordt het verbruik van gas, electriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Kosten van verbruik
15. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.
Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Betalingen
16. De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Hoofdelijkheid, medehuur
17.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
17.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
17.3 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
17.4 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Huurprijswijziging
18. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Beëindiging door opzegging
19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:
- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

In verzuim zijn / boetebeding
20.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
20.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.
20.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van €. 125,–. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.
20.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.
20.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Appartementen
21.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
21.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
23.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Afvalstoffen/chemisch afval
22. Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.
Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Wet Bescherming Persoonsgegevens
23. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Verzoeken
24. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten
25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Beheerder
26. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid
27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Slotbepaling
28. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

Details

Help

Hier kunt u de details van de door u gekozen af- en bijschrijving bekijken.

Af- en bijschrijving

Bedrag (euro)	958,06 Af
Rekening	[redacted]
Tegenrekening	[redacted]
Datum	18-03-2011*
Mutatiesoort	Internetbankieren
Naam / Omschrijving	BOERSMA VASTGOED BEHEER ASD
Mededelingen	borg+huur maart

* Deze transactie betreft een reservering. Meer informatie.

Terug

Nu aanvragen
Extra Betaalrekening openen
Spaarrekening openen
Rekening toevoegen aan Mijn ING
Sparen met vaste rente
Afspraak met een Hypotheekadviseur
Kwartaallimiet aanvragen
Doorlopend Krediet aanvragen

Wijzigen
Kwartaallimiet wijzigen
Kwartaallimiet opzeggen
Betaalpakket wijzigen
Spaarrekening opheffen

Hulp bij Mijn ING
Veelgestelde vragen
Help

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 15-I ingaande 1-3-2012.pdf

HUUROVEREENKOMST
TEN KATESTRAAT 15-1

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

[redacted], **namens de eigenaar** [redacted]

gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

[redacted]

(aangehecht kopie legitimatie)

geboren: [redacted]
gevestigd/wonende te [redacted]
tel: [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

Ten Katestraat 15-1, 1053 BV Amsterdam

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

2. Voorwaarden
Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van **één** jaar ingaande op 1 maart 2012 en lopende tot en met 28 februari 2013.
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen,

tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 730,-
- watergeld	€ 11,50
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen volgende leveringen en diensten:	
- schoonmaken cv,	€ 7,50
- trapverlichting,	€ 1,00
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 750,-

Zegge **zevenhondervijftig euro**

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 10 maart 2012 tot en met 31 maart 2012 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 508,06
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 maart 2012

Huurprijswijziging
5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2012** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 juli 2013** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

[1] Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende, zoals nader omschreven in artikel 10.1 van de bijzondere voorwaarden:
- watergeld,
- ~~binnenschilderwerk vóór aanvang van de huurovereenkomst,~~
- schoonmaken cv,
- trapverlichting,
- ~~meubilering en stoffering,~~
- ~~glasverzekering,~~
- ~~ontstoppingsservice.~~

Belastingen en andere heffingen
7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
   - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
   - ter zake van goederen van huurder,
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats
8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder
- **9.** Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:
Boersma Vastgoed Beheer, Rijnstraat 7, 1078 PT Amsterdam.
Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op werkdagen van 9.00 tot 12.00 uur op tel:[redacted] of per fax op[redacted] of per e-mail naar
[redacted]

BIJZONDERE BEPALINGEN

10.1

De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zoals opgesomd in artikel 6 worden als volgt nader omschreven:

~~**Binnenschilderwerk**~~
~~**Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komt het binnenschilderwerk van het gehuurde voor rekening van huurder. Partijen komen overeen dat de verhuurder voor aanvang van de huurovereenkomst het gehuurde voor rekening van huurder zal laten schilderen. De kosten van deze werkzaamheden zullen door verhuurder aan de aannemer/schilder worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.**~~

CV
Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komen de kosten voor het onderhoud van de centrale verwarming in het gehuurde voor rekening van huurder. Partijen komen overeen dat verhuurder eenmalig per jaar de centrale verwarming voor rekening van huurder zal laten schoonmaken. De kosten van deze werkzaamheden zullen door verhuurder aan het uitvoerende bedrijf worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag kan jaarlijks stijgen indien het uitvoerende bedrijf haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt. Het bijvullen van de c.v.-installatie dient de huurder zelf te verzorgen.

~~**Glasverzekering**~~
~~**Conform de bijlage bij het Besluit kleine herstellingen komen de kosten voor het vervangen van ruiten voor rekening van de huurder. Partijen komen overeen dat de verhuurder voor rekening van huurder een glasverzekering afsluit. De kosten van de glasverzekering zullen door verhuurder worden voldaan, en zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.**~~

~~**Ontstoppingsservice**~~
~~**Conform de bijlage bij artikel 1 van het Besluit kleine herstellingen komt het schoonhouden en ontstoppen van het binnenrioel voor rekening van de huurder. Partijen komen overeen dat verhuurder een abonnement zal afsluitend voor een ontstoppingsservice. De kosten voor de ontstoppingsservice zullen aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag wordt aangepast indien het uitvoerende bedrijf haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt.**~~

~~**Meubilering**~~
~~**Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering, zoals omschreven in de aan deze huurovereenkomst gehechte inventarislijst. De kosten hiervoor zullen maandelijks worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.**~~

Watergeld
Het watergebruik is voor rekening van de huurder, en bedragen zoals beschreven in 4.4. Dit bedrag wordt aangepast indien de uitvoerende firma haar tarieven verhoogt of aanpast, met welke prijsstijging huurder instemt.

Trapverlichting
De huurder dient bij te dragen in de kosten van de trapverlichting, welke kosten aan huurder worden doorberekend in de maandelijkse servicekosten en bedragen zoals beschreven in 4.4.

10.2 De kosten van het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder en bedragen € 150,- ex btw..

10.3 Bij de ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag van € 750,- aan de verhuurder verschuldigd als waarborg voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voortvloeien. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen de verhuurder eventueel nog van de huurder te vorderen heeft, worden terugbetaald, uiterlijk drie maanden na oplevering van het gehuurde. Verhuurder is over de borg geen rente verschuldigd aan huurder. De waarborgsom dient voor ingangsdatum van het contract zijn bijgeschreven op de rekening van de verhuurder.

10.4 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers geschikt zijn voor behangwerk dus niet geschilderd (wat niet overschilderbaar is) of grof gestukadoord. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand. Een eventueel in de woning aanwezige geiser of gaskachel behoort niet tot het gehuurde.

10.5 Door het tekenen van dit huurcontract verleent huurder een machtiging aan de verhuurder om van zijn/haar hieronder genoemde (giro-)rekening de huur af te schrijven. De huur wordt per de 1e van iedere maand geïncasseerd. Als de 1e van de maand een zater- zon- of feestdag is dan zal de huur de 1e mogelijke dag daarna worden geïncasseerd. Indien de huur door saldotekort of een andere reden weer wordt gestorneerd zal huurder het gestorneerde bedrag zelf aan verhuurder overmaken.

Bank/girorekening [redacted] **t.n.v.** [redacted]

Omdat de automatische incasso grote voordelen heeft voor de administratieve afhandeling, kan deze machtiging door de huurder niet worden ingetrokken.

10.6 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten **voldoen door storting of overschrijving op gironummer** [redacted] **ten name van Boersma Vastgoed Beheer indien de huurprijs niet automatisch van haar rekening is afgeschreven.**

10.7 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode.
Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht.

10.8 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

10.9 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten - cilindersloten e.d.- worden geleverd zijn deze voor rekening en risico huurder.

ONDERHUUR
10.10 a Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders een boete van € 50,00 per dag zolang het verzuim duurt, zonder dat een ingebrekestelling vereist is.
10.10 b Indien de woning wordt onderverhuurd, en de onderhuurder betaalt huurder meer dan huurder aan de verhuurder verschuldigd is, dan moet huurder het verschil aan verhuurder betalen.

10.11 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en het contract op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.

10.12 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Amsterdam.

Contractwijzigingen
10.13 Een bedrag van minimaal € 150,- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

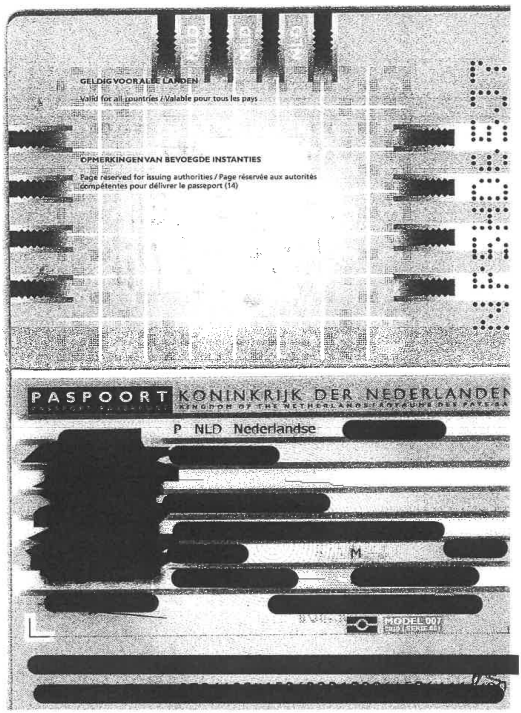
•• plaats Amsterdam datum 2 maart 2012 plaats datum

•• (huurder(s)) (verhuurder)

[redacted]

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

- handtekening huurder(s):


GELDIG VOOR ALLE LANDEN
Valid for all countries / Valable pour tous les pays
OPMERKINGEN VAN BEVOEGDE INSTANTIES
Page reserved for issuing authorities / Page réservée aux autorités compétentes pour délivrer le passeport (14)
PASPOORT
KONINKRIJK DER NEDERLANDEN
P NLD Nederlandse
MODEL 007

ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld en op 31 juli 2003 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

Gebruik

1.1 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en zelf te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke. Tenzij er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake is van verhuur van gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte, dient huurder het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

1.2 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

1.3 Huurder is - zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder - niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, daaronder begrepen het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Een door of vanwege verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere of opvolgende gevallen.

1.4 Ingeval huurder handelt in strijd met het bepaalde in 1.3 verbeurt hij aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan driemaal de op dat moment voor huurder geldende huurprijs per dag met een minimum van € 45,– per dag, onverminderd het recht van verhuurder om nakoming dan wel ontbinding wegens wanprestatie, alsmede schadevergoeding te vorderen voor zover de schade de boete overstijgt. Verder dient huurder alle daardoor verkregen inkomsten aan verhuurder af te dragen.

1.5 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

1.6 Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopingen te houden of te doen houden.

1.7 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen. Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen - bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen - is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij begin en einde huur

2.1 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. Dat is de staat waardoor het gehuurde aan huurder het genot kan verschaffen dat huurder bij aanvang van de huurovereenkomst mag verwachten van een goed onderhouden zaak van de soort waarop de huurovereenkomst betrekking heeft. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, wordt vastgelegd in een te dateren en in tenminste in tweevoud op te maken inspectierapport/beschrijving, dat/die door partijen wordt ondertekend en waarvan elk van partijen een exemplaar ontvangt.
Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan wordt dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

2.2 Tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, zal huurder het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden en de normale slijtage en veroudering.

2.3 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten

NB

te verwijderen, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, de niet behangen wanden en plafonds in de kleur wit opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.
2.4 Partijen zullen het gehuurde bij beëindiging van de huurovereenkomst gezamenlijk inspecteren. Daarbij wordt door verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.
Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten. Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, worden de in het inspectierapport weergegeven bevindingen van verhuurder voor juist gehouden, behoudens tegenbewijs door huurder.
2.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.
2.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld. Voor eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht tredende schade die huurder had behoren te herstellen of voor eerst dan blijkende werkzaamheden die huurder had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.
2.7 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in 2.2 te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontlenen.
2.8 Huurder verliest het bezit van zaken waarvan hij wordt geacht afstand te hebben gedaan door deze in het gehuurde achter te laten bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht, zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.
2.9 Het in 2.8 bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Verandering van de inrichting of de gedaante door huurder
3.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen.
3.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht, zullen bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.
3.3 Huurder heeft voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder nodig voor veranderingen of toevoegingen op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin (tenzij het gaat om de inrichting als siertuin).
3.4 Tenzij partijen schriftelijk anders overeenkomen, verleent verhuurder geen toestemming voor veranderingen en toevoegingen die huurder wenst aan te brengen indien:
- daardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde wordt geschaad;
- de wijziging leidt tot een waardedaling van het gehuurde;
- deze niet noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
- deze het woongenot niet verhogen;
- wanneer zwaarwichtige bezwaren van verhuurder zich overigens tegen het aanbrengen daarvan verzetten.

3.5 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen aantasten;
- een goed woningbeheer bemoeilijken;
- overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;

- leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- redelijkerwijze schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

3.6 Verhuurder is bevoegd aan zijn toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en W.A.-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.
3.7 Verhuurder zal bij zijn toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen. De ongedaanmaking kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van de bepaling gestelde.
3.8 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen.
3.9 De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Door huurder op wanden aangebrachte structuur, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke, dient bij eindigen van de huurovereenkomst door huurder ongedaan te zijn gemaakt, tenzij de opvolgende huurder schriftelijk aan verhuurder te kennen heeft gegeven dat hij de aangebrachte structuur op de wanden van huurder overneemt en dat hij (de opvolgende huurder) op zijn beurt bij beëindiging van zijn huurverkomst voor verwijdering daarvan zal zorgdragen.
3.10 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor ander of opvolgende gevallen.
3.11 Verhuurder is niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.
3.12 Ten aanzien van de wijzigingen en voorzieningen aan/in het gehuurde is het gestelde in 2.1 tot en met 2.9 van de onderhavige algemene bepalingen van overeenkomstige toepassing.
3.13 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.
3.14 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Wijzigingen of voorzieningen door verhuurder
4.1 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.
4.2 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:
a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.
4.3 Indien verhuurder volgens 4.1 of 4.2. gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.
4.4 Huurder heeft het recht om, binnen drie maanden na het in rekening brengen door verhuurder van de verhoging van de huurprijs, deze verhoging ter beoordeling aan de huurcommissie voor te leggen teneinde de huurcommissie uitspraak te laten doen of het bedrag van de verhoging in redelijke verhouding staat ten opzichte van de door verhuurder bestede kosten van de verbeteringen (de ingrepen respectievelijk de voorzieningen). Het vorenstaande laat onverlet de bevoegdheid van partijen om binnen acht weken nadat aan hen een afschrift van de uitspraak van de huurcommissie is verzonden, een beslissing van de rechter te vorderen.
4.5 Bij veranderingen, aanpassingen of verbeteringen als bedoeld in 4.1 en 4.2 is het gestelde in 10.5 van toepassing

Lift
5.1 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
5.2 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie
6.1 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".
6.2 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
6.3 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.
In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
6.4 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit service-abonnement.
6.5 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting
7.1 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
7.2 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne-inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.
Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen
8.1 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken, ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn, dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Als bomen of struiken in de tuin overlast veroorzaken moeten deze op kosten van huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. Schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
8.2 Het is huurder niet toegestaan zonder toestemming van verhuurder erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.
8.3 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

KS

Zonwering
9.1 Het is huurder niet toegestaan uitwendige zonwering aan te brengen, tenzij hij tevoren de goedkeuring van verhuurder heeft verworven ten aanzien van de constructie, de kleur en de wijze van bevestiging.
9.2 Het bepaalde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.

Onderhoud
10.1 Huurder is ingevolge de wet (artikel 7:217 juncto 240 Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze – ieder voor zijn rekening – die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.
10.2 Het gestelde in 10.1 laat onverlet de in 3.8 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebracht voorzieningen.
10.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.
10.4 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.
10.5 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurdc toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.
10.6 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend.
Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

Toegang
11.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties. In noodgevallen is verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
11.2 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of biljetten aan of bij het gehuurde gedogen.

Schade en aansprakelijkheid
12.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.
12.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.
12.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in 12.1 en 12.2 gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.
12.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.

12.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, bliksemslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest en andere calamiteiten.
12.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt vermoed daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.
12.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden.Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Bescherming woonklimaat
13.1 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex, waartoe ruimten en terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds er toe bijdragen, dat deze ruimten en terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij kennelijk, dan wel krachtens de huurovereenkomst of de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd.
Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimten voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centrale verwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddegoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.
13.2 Het is huurder zonder voorafgaande toestemming van verhuurder niet toegestaan:
a. op of aan het gehuurde reclame, in welke vorm dan ook, voor zich of voor derden aan te brengen of te doen aanbrengen;
b. een mechanische afzuigkap en andere apparatuur aan te sluiten of te doen aanbrengen op een ventilatiekanaal;
c. de in het gehuurde aanwezige rookkanalen in te richten of te gebruiken ten behoeve van een open haardvuur of een zogenaamde allesbrander, tenzij het om gebruik gaat ten behoeve van een open haard die van het gehuurde deel uitmaakt. Het gestelde in 3.1 tot en met 3.14 is van overeenkomstige toepassing.
13.3 Het is huurder niet toegestaan:
a. in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken;
b. verbrandingsgassen op andere wijze dan via aanwezige rookkanalen af te voeren of daarvoor ontluchtingskanalen te gebruiken.
c. hennep of soortgelijke gewassen in het gehuurde te telen, verdovende middelen te hebben en/of daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of enige andere activiteit te verrichten die op grond van opiumwet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.
13.4 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.
13.5 De bepalingen 13.1 t/m 13.4 beogen onder meer het bevorderen van goed woonklimaat tussen de gebruikers van het gebouw of complex waartoe het gehuurde behoort.
13.6 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken en onderhouden zoals het een goed huurder betaamt.

Bijkomende leveringen en diensten
14.1 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.
14.2 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.
Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.
14.3 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.
14.4 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

RS

14.5 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat overeenstemming is bereikt met tenminste 70% van de huurders, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
14.6 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.
14.7 Wordt het verbruik van gas, electriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, electriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

Kosten van verbruik
15. De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.
Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het voor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen van huurder in strijd met de voorschriften terzake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder.

Betalingen
16. De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 6:50 Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Hoofdelijkheid, medehuur
17.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.
17.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.
17.3 Bij het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner.
17.4 De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Huurprijswijziging
18. Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs betreft:
- vindt de jaarlijkse huurprijswijziging plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS);
- wordt de gewijzigde huurprijs berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;

KS

- zal de huurprijs niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hóger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd, indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, en kan bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- geldt de gewijzigde huurprijs ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Beëindiging door opzegging
19. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden:
- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode, maar is voor een opzegging door huurder niet korter dan één maand en niet langer dan drie maanden en voor een opzegging door verhuurder niet korter dan drie maanden.

In verzuim zijn / boetebeding
20.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.
20.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.
20.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.
20.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van €. 125,–. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.
20.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.
20.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 25,-- per kalenderdag verschuldigd voor elke verplichting uit deze overeenkomst met de bijbehorende algemene bepalingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedrag is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

Appartementen
21.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
21.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
23.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Afvalstoffen/chemisch afval
22. Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.
Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

VS

Wet Bescherming Persoonsgegevens
23. Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Verzoeken
24. Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.

Klachten
25. Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

Beheerder
26. Ingeval door verhuurder een beheerder is of wordt aangesteld, zal huurder zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid
27. Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Slotbepaling
28. Tenzij partijen daarmee hebben ingestemd of anders zijn overeengekomen is algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

VS

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

CHECKLIST EINDOPLEVERING

Op het moment van de oplevering van de woning dient deze te voldoen aan de volgende eisen:

1. De volgende voorwerpen en andere zaken dienen te zijn verwijderd:
   - spijkers, schroeven e.d. uit wanden, vloeren en plafonds. Gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt.
   - Vloerbedekking, waaronder parket, plavuizen, zeil, ondertapijt e.d. dient verwijderd te worden en egaal en zonder lijmresten te worden opgeleverd.
   - Zonwering (ook aan de buitenzijde van het pand), gordijnrails en steunen dienen verwijderd te worden. De hierdoor ontstane gaten moeten vakkundig en netjes zijn dichtgemaakt.
   - Naamplaatjes, stickers en plakplaatjes. Beschadigingen hierdoor ontstaan, moeten zijn hersteld.
   - Aanbouwsels en alle andere bouwsels in de tuin en elders dienen verwijderd te worden. Beschadigingen die hierdoor zijn ontstaan moeten hersteld worden.
2. De gehele woning, inclusief schuur, berging en/of garage, dient schoon en leeg te zijn.
3. Alle sleutels van de binnendeuren dienen in de sleutelgaten te zitten, terwijl alle sleutels van de buitendeuren (balkondeur, garagedeur, schuurdeur en/of bergingsdeur e.d.) dus ook de duplicaten, bij de eindinspectie moeten worden ingeleverd. Sleutels mogen nimmer aan de opvolgende huurder worden afgegeven.
4. Alle schakelaars en wandcontactdozen (stopcontacten) dienen onbeschadigd, ongeverfd en in oorspronkelijke kleur te zijn. Zelf aangebrachte elektriciteitsvoorzieningen (waaronder draden over vloer of plint) dienen te zijn verwijderd.
5. De oorspronkelijke bel moet op de oorspronkelijke plaatst zitten.
6. Alle plafonds en wanden dienen in de oorspronkelijke witte kleur te worden opgeleverd.
7. Heeft u een woning met tuin, dan moet bij de eindinspectie het oorspronkelijke aantal vierkante meters bestrating aan pad en terras aanwezig zijn, zonder kuilen en netjes gelegd. Ook de tuin zelf dient er netjes uit te zien, zonder kuilen van weggehaalde struiken of planten.
8. Alle kasten, keuken, sanitair en tegelwerk dienen schoongemaakt en zonder beschadigingen te zijn.
9. Het tot de woonruimte behorende hang- en sluitwerk dient naar behoren te functioneren.
10. Indien de gehuurde woonruimte is voorzien van een individuele centrale verwarmingsinstallatie, dan dient daarbij aanwezig te zijn: een instructieboekje of –formulier, een vulsleutel, een vulslang en een ontluchtingssleuteltje.
11. Beschadigde deuren, wanden, sanitair en kranen moeten zijn hersteld of vervangen.
12. Tegels waarin gaten zijn geboord of die op andere wijze zijn beschadigd, moeten zijn vervangen door gelijke tegels.

De woning dient geheel schoon en leeg opgeleverd te worden met overdracht van alle sleutels. Indien er bij oplevering desondanks nog spullen in de woning aanwezig zijn (zolderkamer/(balkon)kasten), de woning niet schoon is of niet alle sleutels worden ingeleverd zullen hiervoor kosten in rekening worden gebracht.

Herstelkosten voor punt 1 t/m 12 zullen in rekening worden gebracht.

ns

OnderhoudsABC

Zorgplicht huurder conform wettelijke richtlijnen Ministerie van VROM

Hieronder vindt u een alfabetische lijst met een groot aantal onderdelen van de woning, bij het onderhoudsABC.

In het overzicht leest u, waar u als huurder van uw woning verantwoordelijk voor bent. Voor de overige zaken kunt u contact opnemen met uw beheerder.

Bij beschadigingen, vernielingen, ondeskundigheid of onjuist gebruik door de huurder, huisgenoten of personen voor wie hij aansprakelijk is, komen reparaties en vervangingen altijd voor uw rekening.
Dit is bijvoorbeeld:

- vervangen van sleutels en sloten bij verliezen of afbreken van de sleutels.
- schade door bevriezing van leidingen als u onvoldoende maatregelen hebt getroffen om dit te voorkomen.
- Schade aan deuren of ramen door open –of dichtwaaien.

A

Afvoeren
Reparatie, vervanging, ontstoppen en schoonhouden van afvoersifons
Schoonhouden en ontstoppen van de regenafvoer
Ontstoppen van afvoerleidingen van sanitair, gootsteen, wasmachine, afvoerputjes en balkon

Afzuiginstallatie
Schoonmaken of vervangen van filters van individuele afzuiginstallaties (indien eigendom van de verhuurder)
Plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging afzuigkap
Schoonhouden van mechanische ventilatieroosters

Antenne
Voor het plaatsen van een antenne/ schotel dient huurder te allen tijden toestemming aan verhuurder te vragen. Indien verhuurder hier haar toestemming voor verleend zijn plaatsing, onderhoud, reparatie en vervanging voor de huurder.

B

Behang
Wit-, saus-, en schilder- en behangwerk binnen de woning

Bel
Repareren en vervangen van een individuele installatie, zoals drukknop, schel/zoemer en beltransformator

Brievenbus
Onderhoud en reparaties van de brievenbus, brievenbusklep en birevenbusslot

Buiten het huis
Repareren of vervangen van de armatuur van de buitenlamp van de woning

C

CV-Installatie
Periodiek ontluchten, bijvullen, controleren waterdruk en in werking stellen van de cv-ketel bij inspectie.
Op te starten van de verwarmingsinstallatie na uitval;
Zorg te dragen voor de vervanging van de filters van de (mechanische) installatie en het schoonhouden van de roosters.
Schade aan cv-installatie door verkeerd gebruik van de huurder of door bevriezing
Storingen door nalatigheid (zoals het niet tijdig bijvullen, ontluchten en aansteken van de waakvlam) en niet opvolgen van de gebruiksaanwijzing en/of het niet naleven van juiste bediening van de cv-installatie/-ketel

D

Dakgoten
Schoonmaken van dakgoten

Drempels
Repareren of vastzetten van plinten, stofdorpels, deklijsten en verdere aftimmering

E

Elektrische installaties
Onderhouden en repareren van (wasmachine)schakelaars, wandcontactdozen, stopcontacten, afdekplaten van dozen, zekeringen, trekkoorden etc.

RS

G

Gemeenschappelijke ruimten
Schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten zoals hal, portiek, trapportaal, galerij, bergingang en zolder

Vervanging lampen in gemeenschappelijke ruimten

LET OP: Er mogen op last van de brandweer geen spullen worden geplaatst, van welke aard dan ook, in de hal, het portiek, trapportaal, het trappenhuis en de bergingang en zolder.

Geiser/Boiler
Onderhouden, repareren of vervangen geiser/boiler die tot de woning behoort, dit indien de geiser/boiler door de huurder wordt gehuurd van een ander bedrijf

Groenvoorziening, bestrating en tuinonderhoud
Onderhouden van gemeenschappelijke groenvoorzieningen en bestrating
Aanleg en onderhoud van bij de woning behoren tuin, het beplanten, het snoeien van bomen en struiken, het rooien van te grote bomen en het knippen van hagen, het verwijderen van onkruid, het regelmatig maaien van gras, het onderhouden (waaronder schilderen) ophogen, repareren en vervangen van bestrating, terras, hek, schutting en andere afscheiding

I

Inbraak
Herstel aan opstal na inbraak zonder procesverbaal. Indien u aangifte heeft gedaan, zal de verhuurder herstel voor zijn rekening nemen. Huurder dient verhuurder alvorens in het bezit te hebben gesteld van een procesverbaal.

K

Kabel
Onderhouden en repareren van wandcontactdoos – kabel van TV of radio

Kasten
Repareren of vervangen van het interieur van vaste kasten (ook buitenkasten), roedehouders, roede, plankdragers en kastplanken.

MS

Keuken
Repareren of vervangen van grepen, plankdragers, kastplanken, ladegeleiders – keukenblok

Kozijnen, ramen, en deuren (binnen)
Reparatie en onderhoud van deurkrukken, sloten, scharnieren, raamuitzetters, raamboompjes, en ventilatieroosters in de woning
Onderhoud van hang –en sluitwerk deuren binnen
Repareren of vervangen ramen na open –of dichtwaaien
Herstellen, onderhouden (draaiend en sluitend houden) en vervangen van beschadigde binnendeuren
Repareren binnenkozijnen
Vervangen van binnenruiten, lichtkoepels, balkonbeglazing, buitenruiten en ruiten van gemeenschappelijke ruimten
Kleine reparaties en schilderen van (gevel) kozijnen, ramen en deuren in de woning

Kozijnen, ramen, en deuren (buiten)
Kleine reparaties en dagelijks onderhoud aan kozijnen, ramen en deuren
Schoonmaken ruiten aan de buitenzijde

O

Ongediertebestrijding
Het bestrijden van muizen, gewone mieren, muggen, wespen, vlooien en wandluizen

P

Plafonds
Witten –en herstellen plafonds (ook na waterschade, let op uw inboedelverzekering)

S

Sanitair
Onderhouden en repareren, opnieuw bevestigen of vervangen van badkameraccessoires zoals planchet (plaatje onder spiegel), de wastafelspiegel, handdouche, doucheslang, glijstang, opsteekhaak, doucheputrooster
Repareren of vervangen van onderdelen van closetpot en reservoir, zoals wc-bril, manchet/sok (aansluiting op de afvoer) afdichtingsringen, vlotter en drijver
Repareren van kranen en kraanuitlopen en het vervangen van kraanleertjes en afsluitringen
Vervangen, repareren en/of vastzetten van sanitair na schade of breuk veroorzaakt door huurder

RS

Schilderwerk
Schilderen van radiatoren en leidingen (Na overleg met de beheerder)
Schilderwerk binnen de woning van bv. plafonds, wanden en a; het houtwerk (Ook de binnenzijde van de buitenkozijnen en ramen)
Schilderwerk van schutting en binnenzijde van zolderberging, boxberging, balkonkast en schuur
Kleine reparaties en schilderen van (gevel) kozijnen, ramen en deuren in de woning

Schoonhouden en glazenwassen
Alle schoonmaakwerkzaamheden zowel binnen als buiten de woning

Schoorstenen en kanalen
Vegen van schoorstenen, rookgasafvoerkanalen van geisers, kachels, en individuele cv-installaties en ventilatiekanalen

Sleutels
Vervangen van zoekgeraakte of afgebroken sleutels of ij laten maken van extra sleutels
Vervangen van slot of cilinder ten gevolge van beschadiging of verlies van sleutels

Stuc –en tegelwerk
Repareren van kleine beschadigingen aan het stucwerk van wanden en plafonds

T

Telefoonaansluiting
Aanvraag, aanleg, aansluiting, en reparatie telefoonaansluiting

Tochtvoorzieningen
Het aanbrengen en onderhouden van tochtprofielen en tochtstrippen

Trappen
Kleine reparaties aan trappen en leuningen als deze standaard tot de woning behoren
Gangbaar houden van vlizotrappen
Onderhoud en reparatie van hang –en sluitwerk van een vlizotrap

V

Vensterbanken
Onderhoud en reparatie van vensterbanken

KS

Ventilatieroosters
Het schoonhouden van direct in de ramen of de gevel opgenomen ventilatieroosters alsmede schoonhouden overige ventilatieroosters

Vloeren en tegels
Repareren of vervangen van tegels of vloeren die door toedoen van de huurder zijn beschadigd
Onderhoud en reparatie van tegels aangebracht door de huurder
Onderhoud van houten vloer.

W

Wasmachine
Onderhoud en reparatie van de wasmachineaansluiting en -afvoer

Waterleidingen
Ontdooien, repareren of vervangen van bevroren leidingen en installaties en herstel gevolgschade, als de huurder onvoldoende maatreglen genomen heeft om bevriezing te voorkomen

KS

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 15-III ingaande 1-9-2006.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

ONDERGETEKENDEN:

- [redacted] wonende te [redacted]
- wonende te [redacted]

, hierna (zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk) te noemen 'verhuurder',

EN mevrouw [redacted]

- geboren: [redacted]
- sofinummer [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Artikel 1. Het gehuurde

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

woning Ten Katestraat 15-3 etage te Amsterdam. Bijlage 1 omschrijving en indeling van het gehuurde. Deze bijlage vormt een onverbrekelijk onderdeel van de onderhavige overeenkomst.

HOOFDELIJKHEID; MEDEHUUR; BESTEMMING; VERBOD ONDERHUUR

Artikel 2 Hoofdelijkheid, medehuur

2.1 Indien meerdere personen zich als huurder hebben verbonden, zijn deze steeds hoofdelijk en ieder voor het geheel jegens verhuurder aansprakelijk voor alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verbintenissen. Uitstel van betaling of kwijtschelding door verhuurder aan één der huurders of een aanbod daartoe, betreft alleen die huurder.

2.2 Iemand die samen met een of meer anderen de huurovereenkomst met verhuurder is aangegaan en heeft ondertekend, zonder dat er sprake is van wettelijk medehuurderschap, verliest zijn huurderschap niet door het gehuurde definitief te verlaten. Ook dan blijft hij hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst. Een contractuele medehuurder (samenhuurder) kan slechts samen met de andere huurder(s) de huurovereenkomst door opzegging beëindigen.

2.3 Voorafgaand aan het aangaan van de overeenkomst dient huurder aan verhuurder te melden of hij al dan niet gehuwd is dan wel een geregistreerd partnerschap is aangegaan. Huurder zal de persoonsgegevens van zijn partner aan verhuurder opgeven. Indien huurder na het aangaan van de huurovereenkomst huwt, dan wel een geregistreerd partnerschap aangaat, zal hij dit terstond schriftelijk aan verhuurder melden onder opgave van de persoonsgegevens van de partner. De verbintenissen uit de huurovereenkomst zijn, ook wat erfgenamen en andere rechtverkrijgenden van huurder betreft, hoofdelijk.

Artikel 3 Bestemming en gebruik; verbod onderhuur

3.1 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte. Het is huurder niet toegestaan tot het gehuurde behorende bergruimten, garages e.d. als leefruimte, als opslag anders dan voor eigen niet-bedrijfsmatig gebruik, als werkplaats of als verkoopruimte te gebruiken dan wel anderszins in of nabij deze ruimten verkopingen te houden of te doen houden.

3.2 Huurder dient het gehuurde te gebruiken uitsluitend overeenkomstig de in de huurovereenkomst aangegeven bestemming en met inachtneming van bestaande beperkte rechten en de van overheidswege, brandweer en de nutsbedrijven gestelde of nog te stellen eisen ten aanzien van het gebruik van het gehuurde. Onder nutsbedrijven wordt tevens verstaan soortgelijke bedrijven die zich bezighouden met de levering, het transport en de meting van het verbruik van energie, water en dergelijke.

3.3 Huurder zal zich gedragen naar de mondelinge of schriftelijke aanwijzingen door of namens verhuurder gegeven in het belang van een behoorlijk gebruik van het gehuurde en van de ruimten, installaties en voorzieningen van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt.

3.4 Huurder dient het gehuurde bij aanvang van de huur te stofferen en te meubileren. Huurder zal het gehuurde voldoende gestoffeerd en gemeubileerd houden.

3.5 Huurder dient het gehuurde - gedurende de gehele duur van de overeenkomst - daadwerkelijk, behoorlijk en uitsluitend zelf te gebruiken en te bewonen. Indien huurder gedurende langer dan 14 dagen afwezig zal zijn dient hij op een redelijke termijn tevoren verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte te brengen. Indien en zodra huurder redelijker kan vermoeden dat hij gedurende meer dan 14 dagen afwezig zal zijn, dient hij verhuurder hiervan schriftelijk in kennis te stellen.

3.6 Het is huurder niet toegestaan
- in of bij het gehuurde dieren te houden die overlast veroorzaken danwel waarvan huurder redelijkerwijs kan vermoeden dat die overlast kunnen veroorzaken
- hennep of soortgelijke gewassen te telen in het gehuurde, verdovende middelen te hebben en (of) daarin handel te drijven vanuit het gehuurde of daarin enige andere activiteit te verrichten die op grond van de (opium)wet strafbaar zijn gesteld. Het handelen in strijd met dit verbod is dermate ernstig dat dit ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn rechtvaardigt.

3.7 Huurder zal omwonenden of huurders van hetzelfde gebouw of complex geen hinder of last bezorgen en er voor zorgdragen dat de bij hem met zijn goedvinden aanwezige derden alsmede zijn of hun bezoekers dit evenmin doen.

3.8 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex waartoe ruimten en (of) terreinen behoren waarop huurder geen exclusieve gebruiksrechten heeft, zal hij zijnerzijds ertoe bijdragen dat deze ruimten en (of) terreinen niet worden verontreinigd en niet worden gebruikt voor andere doeleinden dan waartoe zij, kennelijk danwel krachtens huurovereenkomst danwel krachtens de aanwijzingen van verhuurder, zijn bestemd. Huurder zal met name niet het dak, de schakelruimte voor de lift, de brandladders, de ruimte voor de centraleverwarmingsinstallatie en de ruimte voor de hydrofoor betreden of doen betreden. Het is huurder evenmin toegestaan voertuigen, kinderwagens, fietsen of andere voorwerpen elders dan op of in de daarvoor bestemde gelegenheden te plaatsen, of beddengoed, wasgoed e.d. aan de buitenzijde van het gebouw, anders dan binnen het balkon, te kloppen of uit te hangen.

3.9 Huurder zal zich gedragen en het gehuurde gebruiken zoals het een goed huurder betaamt.

<u>Verbod onderverhuur</u>

3.10 Verhuurder voert een streng beleid tegen onderverhuur. Huurder is niet bevoegd het gehuurde geheel of gedeeltelijk in huur, onderhuur of gebruik aan derden af te staan, zelfs niet voor een zeer korte periode. Onder het verbod wordt begrepen - maar het is daartoe uitdrukkelijk niet beperkt – het verhuren van kamers en het verlenen van pension of het doen van afstand van huur. Partijen zijn het erover eens dat handelen in strijd met het onderhavige verbod dermate ernstig is dat dit naar keuze van verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst op de kortst mogelijke termijn danwel een vordering tot algehele ontruiming rechtvaardigt.

3.11 Indien verhuurder redenen heeft om aan te nemen, dat huurder het gehuurde zonder toestemming van verhuurder geheel of gedeeltelijk in gebruik of onderhuur heeft afgestaan of daarin pension verleent, is huurder verplicht mee te werken aan een daarop gericht onderzoek van verhuurder. Desgevraagd is huurder onder meer verplicht de personalia van de gebruiker(s) of onderhuurder(s) te verstrekken.

DUUR, VERLENGING EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 4. Duur en verlenging

4.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar
- ingaande op 01-09-2006 en lopende tot en met 31-08-2007 .

4.2 Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.

4.3 Indien in lid 1 van dit artikel een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door.

Artikel 5. Opzegging en ontbinding

5.1 Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden:
- per deurwaardersexploot of aangetekende brief en
- met ingang van de dag waarop een nieuwe betaalperiode aanvangt en
- met inachtneming van een opzegtermijn.

De opzegtermijn is gelijk aan de duur van een betaalperiode (maand).

5.2 Algehele of gedeeltelijke tussentijdse ontbinding van de huurovereenkomst en opschorting van de verplichtingen uit de huurovereenkomst is slechts mogelijk met tussenkomst van de rechter.

BIJKOMENDE LEVERINGEN EN DIENSTEN

Artikel 6. Leveringen en diensten

6.1. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
- De service kosten voor:
  a) elektriciteitskosten trappenhuisverlichting
  b) 3x per jaar schoonmaken van trappenhuis
  c) 3x per jaar aan de buitenzijde reinigen van de ramen aan de voorzijde van de woning.
  d) jaarlijks onderhoud van de cv ketel/warmwatervoorziening

6.2 Voor zover het gehuurde deel uitmaakt van een gebouw of complex en de leveringen en diensten mede betrekking hebben op andere daartoe behorende gedeelten stelt verhuurder het naar zijn oordeel redelijkerwijs voor rekening van huurder komende aandeel in de kosten van die leveringen en diensten vast. Verhuurder hoeft daarbij geen rekening te houden met de omstandigheid dat de huurder van een of meer van deze leveringen en diensten geen gebruik maakt.

6.3 Verhuurder verstrekt huurder elk jaar, uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van dat kalenderjaar, een rubrieksgewijs overzicht van de aan verhuurder in rekening gebrachte kosten van de leveringen en diensten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan en voor zover van toepassing, het aandeel van huurder in die kosten. Indien aan de verhuurder kosten in rekening worden gebracht, die niet een kalenderjaar betreffen, maar een andere periode van 12 maanden die een boekjaar vormt en welk boekjaar in het verstreken kalenderjaar eindigt, neemt de verhuurder de kosten over die andere periode in het hiervoor bedoelde overzicht op.
Bij beëindiging van de huur heeft het overzicht als hiervoor bedoeld betrekking op het tijdvak van het kalenderjaar, dat op het tijdstip van de beëindiging reeds is verstreken.

6.4 Wat blijkens het overzicht over de betreffende periode, rekening houdend met voorschotbetalingen, door huurder te weinig is betaald of door verhuurder te veel is ontvangen, dient binnen een maand na verstrekking van het overzicht te worden bijbetaald of terugbetaald.

6.5 Verhuurder biedt huurder desgewenst de gelegenheid, gedurende een maand na verstrekking van een overzicht, tot inzage van de aan het overzicht ten grondslag liggende boeken en andere zakelijke bescheiden of van afschriften daarvan.

6.6 Huurder is gebonden aan een inkrimping of uitbreiding van de door verhuurder te verzorgen leveringen en diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op leveringen en diensten die slechts aan een aantal huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden en tenminste 70% van die huurders daarmee heeft ingestemd.

6.7 Ingeval tot de leveringen en diensten de levering van gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water behoort kan verhuurder na overleg met huurder de wijze van bepalen van het verbruik en het daaraan gekoppelde aandeel van huurder in de kosten van het verbruik aanpassen.

6.8 Wordt het verbruik van gas, elektriciteit, warmte of (warm) water bepaald aan de hand van verbruiksmeters en ontstaat wegens niet of onjuist functioneren van deze meters een geschil over huurders aandeel in de kosten van verbruik, dan wordt dit aandeel vastgesteld door een bedrijf dat in het meten en vaststellen van afgenomen gas, elektriciteit, warmte en/of (warm) water is gespecialiseerd. Dit geldt eveneens bij beschadiging, vernietiging of fraude met betrekking tot de meters, onverminderd alle andere rechten die verhuurder in dat geval tegenover huurder heeft, zoals het recht op herstel of vernieuwing van de meters en vergoeding van geleden schade.

6.9 De kosten van verbruik van water, gas, elektriciteit en andere energie, waaronder begrepen de kosten van het aangaan van een overeenkomst tot levering en de meterhuur daarvoor, alsmede de kosten verbonden aan het leveren van beeld, geluid- en andere signalen, zijn voor rekening van huurder, ook indien deze door de leverancier aan verhuurder in rekening worden gebracht.

6.10. Huurder is verplicht zich aan de reglementen en voorschriften van de desbetreffende instanties te houden en dient het oor zijn rekening plaatsen en opnemen van meters te gedogen. Boetes, onkosten en schade, veroorzaakt door of verschuldigd wegens handelingen of nalaten van huurder in strijd met de voorschriften ter zake van deze voorzieningen, komen ten laste van huurder. Partijen merken dergelijke handelingen of nalaten aan als een overtreding van de eisen van goed huurderschap.

Artikel 7. Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
   - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
   - ter zake van goederen van huurder,
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

HUURPRIJS, BETALINGEN

Artikel 8. Huurprijs; bijkomende leveringen; (eerste) betaalperiode; verbod van verrekening

8.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
- de vergoeding voor de in artikel 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).

8.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in art. 6. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

8.3 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	EUR 453,71
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten (service kstn)	EUR 25,00
- watergeld	EUR 16,29
- Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	EUR 495,00

Zegge: VIERHONDERD EN VIJF EN NEGENTIG EURO 0/100.

8.4 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.

8.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1 september 2006 tot en met 30 september 2006 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag EUR 495,00. Huurder zal dit bedrag per bank voldoen vóór 15-05-2005 en overlegt een betalingsbewijs bij tekenen van de huurovereenkomst.

8.6 De betaling van de huurpenningen en van al hetgeen verder krachtens deze overeenkomst is verschuldigd, zal uiterlijk op de vervaldata in Nederlands wettig betaalmiddel - zonder opschorting, korting, aftrek of verrekening met een vordering welke huurder op verhuurder heeft of meent te hebben, behoudens in het geval als gesteld in artikel 7:206 lid 3 Burgerlijk Wetboek - geschieden door storting dan wel overschrijving op een door verhuurder op te geven rekening. Het staat verhuurder vrij door middel van schriftelijke opgave aan huurder wijziging aan te brengen in de plaats of wijze van betaling. Verhuurder is gerechtigd te bepalen op welke openstaande vordering uit de huurovereenkomst een door hem van huurder ontvangen betaling in mindering komt, tenzij huurder bij de betaling uitdrukkelijk anders aangeeft. In het laatste geval is het gestelde in artikel 50 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing.

Artikel 9. Huurprijswijziging

Niet-geliberaliseerde woonruimte; geliberaliseerde woonruimte

9.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2007 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in lid 2 van dit artikel.

9.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het in lid 1 van dit artikel gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per aangepast en vervolgens jaarlijks. Als volgt:

- De jaarlijkse huurprijswijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) (onder meer op zijn website: www.cbs.nl);
- De gewijzigde huurprijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde huurprijs is gelijk aan de geldende huurprijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de vierde kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de zestiende kalendermaand die ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- De huurprijs zal niet gewijzigd worden indien de aanpassing leidt tot een lagere huurprijs dan de laatstgeldende, doch in dat geval blijft die laatstgeldende huurprijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden vóór de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt vier kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste huurprijsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die huurprijswijziging het indexcijfer van de kalendermaand gehanteerd, die vier respectievelijk 16 maanden ligt voor de kalendermaand waarin de huurprijs wordt aangepast;
- Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent door de meest gerede partij aan de directeur van het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen;
- De gewijzigde huurprijs geldt ook indien van de wijziging aan huurder geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

Artikel 10. AANVANG HUUR

Terbeschikkingstelling door verhuurder

---

[1] Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

10.1 Verhuurder is gehouden om het gehuurde op de beoogde ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking te stellen.

10.2 Wanneer verhuurder echter buiten zijn schuld het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen – bijvoorbeeld doordat de vorige huurder in strijd met gemaakte afspraken het gehuurde niet tijdig heeft ontruimd, verhuurder tijdig aangevraagde vergunningen niet tijdig heeft verkregen of doordat het gehuurde niet tijdig is gereedgekomen – is verhuurder daarvoor niet aansprakelijk en vangt de huur eerst aan op de datum waarop verhuurder het gehuurde aan huurder ter beschikking stelt, dit laatste tenzij huurder voordien schriftelijk aan verhuurder heeft meegedeeld dat hij de huur niet meer gestand wenst te doen. Wanneer verhuurder het gehuurde niet tijdig ter beschikking kan stellen, is verhuurder slechts gehouden om onverwijld die maatregelen te treffen die een verdere vertraging tot een minimum beperken.

Toestand bij aanvang huur

10.3 Het gehuurde wordt/is bij aanvang van de huurovereenkomst aan huurder opgeleverd en door huurder aanvaard in goede staat, zonder gebreken. De staat/toestand waarin het gehuurde zich bij het begin van de huur bevindt, is vastgelegd in een gedateerd en door partijen ondertekend inspectierapport/beschrijving.

- Van dit rapport is als **Bijlage 2** een exemplaar aan de onderhavige akte gehecht en maakt daarvan een onlosmakelijk deel uit.

10.4 Mocht er bij aanvang van de huurovereenkomst sprake zijn van een gebrek dan is dit in het inspectierapport/de beschrijving vermeld. Een dergelijk gebrek wordt door verhuurder binnen een redelijke termijn verholpen. Indien verhuurder zulks nalaat, is verhuurder slechts in verzuim nadat huurder verhuurder in gebreke heeft gesteld.

ONDERHOUD EN GEBRUIK; LEEFREGELS

Artikel 11. Onderhoud door huurder

11.1 Huurder is ingevolge de wet (de artikelen 217 en 240 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), deze huurovereenkomst of het gebruik verplicht tot het verrichten van kleine herstellingen[2] aan, op of in het gehuurde en verhuurder is verplicht op verlangen van huurder de overige gebreken te verhelpen, tenzij dit onmogelijk is of uitgaven vereist die in de gegeven omstandigheden redelijkerwijs niet van verhuurder zijn te vergen. Partijen zullen daartoe tijdig en op deugdelijke wijze - ieder voor zijn rekening - die voorzieningen, vernieuwingen daaronder begrepen, treffen of doen treffen, die daarvoor nodig zijn en waartoe de wet, enig wettelijk voorschrift of overeengekomen voorwaarden hen verplicht.

11.2 Het gestelde in het eerste lid van dit artikel laat onverlet de in artikel 14 opgenomen verplichting van huurder tot onderhoud, herstel en vernieuwing van door of vanwege huurder zelf aangebrachte voorzieningen.

11.3 De voor rekening van huurder komende kleine herstellingen worden door of namens verhuurder verricht indien dit onderhoud onder de door of namens verhuurder te verzorgen leveringen en diensten in artikel 6 van de huurovereenkomst is opgenomen.

11.4 Indien de voor rekening van huurder komende werkzaamheden geen uitstel kunnen gedogen, is verhuurder gerechtigd deze terstond voor rekening huurder te verrichten of te doen verrichten.

11.5 Het hiervoor bepaalde laat onverlet de verplichting van ieder van partijen, die voorzieningen voor zijn rekening te nemen, die dienen te worden getroffen als gevolg van opzet, schuld, nalatigheid of onoordeelkundig gebruik van hemzelf of van personen voor wie hij aansprakelijk is.

Artikel 12. Werkzaamheden verhuurder; gedoog- en meewerkplicht huurder; huurprijswijziging

12.1 Indien verhuurder het nodig oordeelt aan het gehuurde of het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt of aan belendingen onderhoud, herstel, vernieuwing of andere werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten of indien deze nodig zijn in verband met eisen of maatregelen van de overheid of openbare nutsbedrijven, zal huurder de personen, nodig voor het verrichten van die werkzaamheden in het gehuurde toelaten en die werkzaamheden en het eventuele ongerief gedogen, zonder daarvoor schadevergoeding, vermindering van de betalingsverplichting dan wel ontbinding van de huurovereenkomst te kunnen vorderen. Verhuurder zal omtrent het tijdstip van de uitvoering van de werkzaamheden, tijdig overleg met huurder plegen.

[2] Welke daaronder ten minste – doch niet uitsluitend – vallen, is te raadplegen op www.wetten.nl (Besluit kleine herstellingen). Een print van de door de verhuurder gehanteerde richtlijnen reparatie/onderhoudswerkzaamheden zijn als **Bijlage 3** aan de onderhavige akte gehecht en maakt daar onlosmakelijk deel van uit.

12.2 Indien en voor zover van overheidswege aan verhuurder dwingende voorschriften worden gegeven tot veranderingen, aanpassingen of verbeteringen van het gehuurde afzonderlijk, dan wel van het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, verklaart huurder deze veranderingen in, op, aan of bij het gehuurde te zullen toestaan.

12.3 Indien het gehuurde deel uitmaakt van een complex van meerdere zelfstandige woningen en verhuurder het complex, of een gedeelte daarvan waarvan het gehuurde deel uitmaakt, wenst te veranderen, aan te passen of te verbeteren, terwijl die werkzaamheden van overheidswege niet dwingend zijn voorgeschreven, moet huurder daartoe de gelegenheid geven mits:

a. tenminste 70 % van de huurders binnen het complex, of een gedeelte daarvan, waarvan het gehuurde deel uitmaakt, met de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering heeft ingestemd;
b. de voorgestelde verandering, aanpassing of verbetering om technische, organisatorische, sociale en/of financiële redenen slechts complexgewijs of per betreffend gedeelte kan worden aangebracht;
c. verhuurder huurder tijdig heeft geïnformeerd over de voorgenomen verandering, aanpassing of verbetering en met huurder respectievelijk de bewonerscommissie heeft overlegd.

Huurprijswijziging

12.4 Indien verhuurder volgens dit artikel 12 gerechtigd of verplicht is bepaalde wijzigingen of vernieuwingen in of aan het gehuurde aan te brengen, is het verhuurder toegestaan de huurprijs te vermeerderen met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen, veranderingen en toevoegingen.

12.5 Verhuurder zal echter geen verhoging in rekening brengen voor die wijzigingen of vernieuwingen die zijn aan te merken als het verhelpen van achterstallig onderhoud tot het onderhoudsniveau dat bij de oorspronkelijke huurprijs past.

Artikel 13. Nalatigheid

13.1 Indien een der partijen nalaat onderhoud, herstel of vernieuwing te zijnen laste uit te voeren of te doen uitvoeren - dan wel indien deze op onoordeelkundige of slechte wijze zijn uitgevoerd -, is de andere partij gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening en risico van de nalatige partij te (doen) verrichten, nadat deze een schriftelijke ingebrekestelling heeft gekregen waarin hem een redelijke termijn voor de nakoming is verleend.

Artikel 14. Verbod voor huurder veranderingen aan het gehuurde aan het brengen; onderhoudsverplichting wijzigingen

14.1 Huurder zal verhuurder te allen tijde tijdig tevoren schriftelijk informeren over elke gewenste of voorgenomen verandering van of toevoeging aan de inrichting of de gedaante die huurder in, aan of op het gehuurde wenst aan te (laten) brengen of te hebben. Onder veranderingen wordt mede verstaan het aanbrengen van gaten in vloeren, plafonds of gevels, tenzij het gaat om eenvoudige schroef- of spijkergaten van geringe afmetingen. De niet behangen wanden en plafonds in het gehuurde mogen niet door huurder van behang worden voorzien. Het is huurder verboden stickers op verfwerk te plakken en vloerbedekking direct op de dekvloeren of trappen te lijmen. Het is huurder niet toegestaan structuur op de wanden aan te brengen, zoals stucwerk, structuurverf, granol, putz en dergelijke. Als de woning is voorzien van kunststof kozijnen is het de huurder niet toegestaan deze te schuren of schilderen en gaten hierin aan te brengen. Tevens is het niet toegestaan de ramen te beplakken met stickers of folie.

14.2 Het is huurder niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder de inrichting of de gedaante van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen of daaraan iets toe te voegen, indien de veranderingen bij het einde van de huur niet zonder noemenswaardige kosten door huurder ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Dergelijke zeer kleine veranderingen of toevoegingen die huurder zonder voorafgaande toestemming van de verhuurder heeft aangebracht dienen uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst door huurder ongedaan worden gemaakt.

14.3 Verhuurder zal in ieder geval geen toestemming verlenen voor onder meer:

- veranderingen, toevoegingen, aanbrengen van apparaten, installaties of wat dan ook op of aan de buitenzijde van het gehuurde, met inbegrip van het erf, het balkon, de gemeenschappelijke ruimten en van de tuin.
- veranderingen, toevoegingen, aanbrengen van apparaten, installaties of wat dan ook op aan of in rookkanalen, ventilatiekanalen, noch voor het gebruik of de wijziging van voorzieningen die daar niet bestemd voor zijn ten behoeve van de afvoer van (rook- of verbrandings)gassen of ontluchting.
- veranderingen en toevoegingen:
  - waardoor de verhuurbaarheid van het gehuurde kan worden geschaad;
  - die kunnen leiden tot een waardedaling van het gehuurde;
  - die niet aantoonbaar noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van het gehuurde;
  - die het woongenot niet aantoonbaar verhogen;
  - waartegen zich zwaarwichtige bezwaren van verhuurder verzetten.

14.4 Er is in ieder geval sprake van zwaarwichtige bezwaren van verhuurder, indien de veranderingen of toevoegingen:
- niet voldoen aan de terzake geldende overheidsvoorschriften en/of voorschriften van nutsbedrijven of wanneer de eventueel daarvoor benodigde vergunningen niet zijn verkregen;
- naar het inzicht van verhuurder van onvoldoende technische kwaliteit zijn;
- naar het inzicht van verhuurder de verhuurbaarheid van het gehuurde en/of naastliggende woningen kunnen aantasten;
- naar het inzicht van verhuurder een goed woningbeheer kunnen bemoeilijken;
- naar het inzicht van verhuurder overlast en/of hinder aan derden veroorzaken of kunnen veroorzaken;
- kunnen leiden tot het niet meer kunnen toewijzen van de woning aan woningzoekenden uit de primaire doelgroep van verhuurder;
- naar het inzicht van verhuurder schadelijk zijn of kunnen zijn voor het gehuurde of het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt;
- naar het inzicht van verhuurder de aard van het gehuurde wijzigen;
- in strijd zijn met de voorwaarden waaronder de eigenaar van het gehuurde de eigendom van het gehuurde heeft verworven.

14.5 Verhuurder is bevoegd aan zijn schriftelijke toestemming voorschriften voor de huurder te verbinden of daarbij een last op te leggen, met name met betrekking tot de door hem te gebruiken materialen en de kwaliteit daarvan, de toe te passen constructies en de te volgen werkwijzen, in het bijzonder met het oog op de mogelijkheid van en de gevolgen voor toekomstig onderhoud en veiligheid. Verhuurder kan aan een te verlenen toestemming voorts voorschriften verbinden met betrekking tot een brand-, storm- en WA-verzekering, met betrekking tot belastingen en heffingen en met betrekking tot aansprakelijkheid.

14.6 Verhuurder zal bij zijn schriftelijke toestemming kenbaar maken of de veranderingen bij het einde van de huurovereenkomst wel of niet ongedaan gemaakt moeten worden. Verhuurder is, in het geval dat hij ongedaanmaking verlangt, bevoegd op voorhand een garantie of een andere zekerheid voor de nakoming van die verplichting te verlangen.

14.7 Een door verhuurder gegeven toestemming is eenmalig en geldt niet voor andere, vergelijkbare of opvolgende gevallen.

Ongedaanmaking onbevoegd aangebrachte veranderingen

14.8 Alle veranderingen die in strijd met de voorwaarden van verhuurder door huurder zijn aangebracht, moeten op eerste aanzegging van verhuurder ongedaan worden gemaakt.

Onderhoud

14.9 Huurder is verplicht tot onderhoud en reparatie van de door hem aangebrachte of overgenomen veranderingen en toevoegingen. In het geval huurder van een aan hem voorafgaande huurder zaken, veranderingen of voorzieningen heeft overgenomen, zullen deze nimmer kunnen leiden tot aansprakelijkheid van verhuurder. Huurder vrijwaart verhuurder voor aanspraken van derden voor schade veroorzaakt door huurder aangebrachte veranderingen en voorzieningen. Indien huurder door derden ter zake aansprakelijk wordt gesteld op gronden die niet evident ondeugdelijk zijn, zal verhuurder deze veranderingen en voorzieningen op kosten van huurder zonder nadere aankondiging mogen verwijderen.

14.10 Indien door huurder aangebrachte zaken in verband met onderhouds- of reparatiewerkzaamheden aan het gehuurde c.q. het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt tijdelijk moeten worden verwijderd, zullen de kosten van de verwijdering, eventuele opslag en het opnieuw aanbrengen voor rekening en risico van huurder komen, zulks ongeacht of verhuurder voor het aanbrengen van de betreffende zaken toestemming heeft verleend.

Nieuwe huurder

14.11 De ongedaanmaking voorafgaand aan het einde van de huur kan alleen achterwege blijven indien verhuurder op gezamenlijk schriftelijk verzoek van huurder en de nieuwe huurder alsnog akkoord gaat met de handhaving van de door huurder aangebrachte of door huurder overgenomen veranderingen of voorzieningen, in die zin dat deze door de nieuwe huurder kunnen worden overgenomen. Deze toestemming door verhuurder kan alleen worden gevraagd door gebruik te maken van een door verhuurder aan de vertrekkende huurder of de nieuwe huurder ter beschikking te stellen overnameformulier. De nieuwe huurder zal vervolgens op zijn beurt bij het einde van de met hem gesloten huurovereenkomst voor het ongedaan maken van de verandering zorg dragen, tenzij deze opnieuw achterwege kunnen blijven vanwege het in de eerste zin van dit artikellid gestelde.

Artikel 15. Bijzondere bepalingen omtrent onderhoud en wijzigingen

Appartementsrechten

15.1 Indien het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, is of wordt gesplitst in appartementsrechten, is huurder verplicht de uit de splitsingsakte, statuten of reglementen voortvloeiende voorschriften omtrent het gebruik in acht te nemen. Hetzelfde geldt als het gebouw of complex eigendom is of wordt van een coöperatie.
15.2 Verhuurder is verplicht om, voor zover dat in zijn vermogen ligt, niet mee te werken aan het tot stand komen van voorschriften die in strijd zijn met de huurovereenkomst.
15.3 Verhuurder draagt er zorg voor dat huurder in het bezit wordt gesteld van de hier bedoelde voorschriften omtrent het gebruik.

Gemeenschappelijke of centrale antenne-inrichting

15.4 Indien het gehuurde is, wordt, of kan worden aangesloten op een bestaand gemeenschappelijk of een centraal systeem voor de ontvangst van televisie- en radioprogramma's, is het huurder niet geoorloofd eigen antennes aan te brengen of te handhaven, of wijzigingen aan het systeem aan te brengen.
15.5 Uitsluitend het in het gehuurde aangebrachte aansluitpunt op de gemeenschappelijke of de centrale antenne inrichting mag worden gebruikt voor de aansluiting van ontvangsttoestellen. Voor deze aansluiting dient huurder gebruik te maken van voor zijn rekening aan te schaffen deugdelijke aansluitsnoeren.
15.6 Huurder is aansprakelijk voor de schade aan de installatie, ontstaan door het gebruik van niet goed werkende ontvangsttoestellen of ondeugdelijke aansluitsnoeren.

Lift

15.7 Indien tot het complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt een lift behoort zullen huurder, diens huisgenoten en bezoekers alle voorschriften, gegeven of nog te geven door of namens verhuurder, de liftinstallateur of de overheid, nauwkeurig nakomen.
15.8 Verhuurder zal zorgdragen voor het afsluiten van een service-abonnement ten behoeve van de liftinstallatie.

Centrale verwarming en warmwaterinstallatie

15.9 Indien in het gehuurde een eigen, individueel te bedienen, centrale verwarmingsinstallatie of een warmwaterinstallatie aanwezig is, zal huurder voor het behoud daarvan zorg dragen "als een goed huurder".
15.10 Voor rekening van huurder zijn zonder uitzondering alle kosten voor herstel van schade ontstaan door nalatigheid, onoordeelkundig gebruik of het op ondeskundige wijze onderhouden van de installaties met toebehoren door huurder zelf of door personen, die door hem zijn aangewezen.
15.11 Huurder is verplicht bij vorst alle maatregelen te nemen die hem ten dienste staan ter voorkoming van bevriezing van de centrale verwarmingsinstallatie, de warmwaterinstallatie en de waterleiding.
15.12 In geval van afwezigheid van huurder gedurende het stookseizoen, is het - met het oog op bevriezingsgevaar voor genoemde installaties - huurder niet toegestaan de radiatoren van de centrale verwarmingsinstallatie af te sluiten.
15.13 Indien en voor zover dit niet door verhuurder voor rekening van huurder geschiedt, zal huurder voor zijn rekening zorg dragen voor het afsluiten van een service-abonnement bij een erkend installatiebedrijf, in welk abonnement het periodiek onderhoud van de installaties met toebehoren is begrepen. Verhuurder heeft het recht op inzage van dit serviceabonnement.
15.14 Mocht de centrale verwarmingsinstallatie of de warmwaterinstallatie deel uitmaken van een groter systeem, dat ook ten dienste staat aan andere ruimten dan het gehuurde, dan zullen de verwarming en de warmwaterinstallatie door verhuurder in bedrijf worden gesteld en gehouden en zorgt verhuurder voor het afsluiten van een service-abonnement.

Tuin, erf, erfafscheidingen, opstallen

15.15 Indien tot het gehuurde een tuin of een erf behoort, is huurder verplicht de tuin aan te leggen, te gebruiken, te onderhouden en te handhaven als siertuin en het erf en de tuin niet te bezigen voor de opslag van zaken, van welke aard dan ook, of voor het al dan niet kortstondig stallen van een of meer auto's, caravans, boten e.d. Bomen en struiken - ook de bomen en struiken die bij aanvang van de huur aanwezig zijn - dienen door huurder te worden onderhouden en tijdig te worden gesnoeid. Zodra bomen of struiken in de tuin overlast kunnen veroorzaken moeten deze door huurder worden verwijderd. Indien een kapvergunning nodig is, dient huurder deze met medeweten van verhuurder voor zijn rekening aan te vragen. (Gevolg-)schade veroorzaakt door bomen, struiken of andere beplanting is voor rekening van huurder.
15.16 Het is huurder niet toegestaan erfafscheidingen, schuren, getimmerten en andere opstallen te plaatsen, te wijzigen of te verwijderen.

Afvalstoffen/chemisch afval

15.17 Ingeval door de daartoe gerechtigde instanties of van overheidswege richtlijnen of voorschriften zijn gesteld ten aanzien van het (gescheiden) aanbieden van afvalstoffen, is huurder verplicht bij voortduring deze aanwijzingen nauwgezet na te leven.
15.18 Bij de niet nakoming of niet volledige nakoming van deze verplichting is huurder aansprakelijk voor de daaruit voortvloeiende financiële, strafrechtelijke en mogelijk andere consequenties.

Schakelbepaling

15.19 Het bepaalde in artikel 14 is van overeenkomstige toepassing.

BEHEER, TOEGANG, CORRESPONDENTIE

Artikel 16. Beheerder

16.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: [redacted]
16.2 Huurder zal zich omtrent alle met de overeenkomst verband houdende aangelegenheden met de beheerder verstaan.

Artikel 17. Toegang

17.1 Verhuurder en alle door hem aan te wijzen personen zijn gerechtigd het gehuurde na overleg met huurder op werkdagen tussen 08.00 uur en 17.30 uur te betreden voor inspectie van de staat van het gehuurde voor de in 10.3 tot en met 10.6 genoemde werkzaamheden en voor taxaties.
17.2 In noodgevallen is (de beheerder van) verhuurder gerechtigd ook zonder overleg en/of buiten genoemde tijdstippen het gehuurde te betreden.
17.3 Bij voorgenomen verkoop of veiling van het gehuurde, en de laatste drie maanden voor het einde van de huurovereenkomst, is huurder verplicht, na voorafgaande mededeling door of vanwege verhuurder, gelegenheid tot bezichtiging van het gehuurde te geven van 10.00 tot 12.00 uur en van 14.00 tot 16.00 uur op werkdagen alsmede op de veilingdagen en zal hij gebruikelijke 'te huur' of 'te koop' borden of bijletten aan of bij het gehuurde gehengen en gedogen.

Artikel 18. Verzoeken en klachten

18.1 Behoudens in een geval dat deze door verhuurder op eigen initiatief wordt gegeven, kan huurder slechts een beroep doen op toestemming, goedkeuring, een verklaring of een mededeling van de zijde van verhuurder, indien huurder een verzoek daartoe schriftelijk heeft gedaan en verhuurder van zijn schriftelijke positieve reactie daarop heeft laten blijken. Aan de toestemming, goedkeuring of verklaring van verhuurder kunnen voorwaarden zijn verbonden.
18.2 Huurder zal klachten en wensen schriftelijk indienen. In dringende gevallen zal dit mondeling kunnen gebeuren, waarna huurder de klacht zo spoedig mogelijk schriftelijk zal bevestigen.

(TOESTAND BIJ) EINDE HUUR

Artikel 19. Voorinspectie en oplevering

19.1 Huurder zal het gehuurde bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van het gehuurde, aan verhuurder opleveren in de staat die bij aanvang van de huur is beschreven, waarbij rekening moet worden gehouden met latere door verhuurder verrichte werkzaamheden/verbeteringen.
19.2 Verder wordt het gehuurde opgeleverd geheel ontruimd, vrij van gebruik en gebruiksrechten, behoorlijk schoongemaakt, onder afgifte van alle sleutels aan verhuurder. Huurder is verplicht alle zaken die door hem in, aan of op het gehuurde zijn aangebracht of door hem van de voorgaande huurder of gebruiker zijn overgenomen op eigen kosten te verwijderen. Bovendien zal huurder de door de verwijdering van zaken toegebrachte schade aan het gehuurde herstellen, alle wanden en plafonds in dezelfde kleur als bij aanvang van de huur opleveren en indien tot het gehuurde een tuin behoort, de grond onvervuild en behoorlijk (zonder kuilen of gaten) achterlaten.
19.3 Partijen zullen het gehuurde in het kader van het eindigen van de huurovereenkomst tijdig vóór de oplevering gezamenlijk inspecteren. Daarvan wordt door (de beheerder van) verhuurder een door partijen te ondertekenen inspectierapport opgemaakt. Dit inspectierapport wordt vergeleken met het inspectierapport, dat bij aanvang van de huur is opgemaakt.
19.4 Vervolgens wordt vastgesteld of huurder onderhouds- en herstelwerkzaamheden moet verrichten.

19.5 Huurder zal de in het inspectierapport vermelde onderhouds- en herstelwerkzaamheden verrichten voordat hij het gehuurde definitief verlaat.

19.6 Als huurder geen of onvoldoende uitvoering geeft aan de in het door partijen ondertekend inspectierapport weergegeven onderhouds- en herstelwerkzaamheden dan is de verhuurder gerechtigd om die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

19.7 Indien huurder geen medewerking verleent aan de inspectie, maakt de (beheerder van) verhuurder na oplevering een inspectierapport op en worden de daarin weergegeven bevindingen door partijen voor juist gehouden. Voor schade die eerst bij of na de ontruiming van de woonruimte aan het licht treedt en die huurder had behoren te herstellen of voor werkzaamheden waarvan eerst dan blijkt dat de huurder die had behoren te verrichten, is verhuurder eveneens gerechtigd die werkzaamheden voor rekening van huurder te laten uitvoeren zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld.

19.8 Over de tijd die met de uitvoering van de werkzaamheden is gemoeid, teneinde het gehuurde in de staat als bedoeld in lid 9 van dit artikel te brengen, gerekend vanaf de datum van het einde van de huurovereenkomst, is huurder aan verhuurder een bedrag verschuldigd, berekend naar de laatst geldende huurprijs en vergoeding wegens bijkomende leveringen en diensten, onverminderd verhuurders aanspraak op vergoeding van verdere schade en kosten. Huurder kan aan deze bepaling geen rechten ontlenen.

Artikel 20. Achtergelaten zaken

20.1 Huurder wordt geacht het bezit te verliezen en afstand aan verhuurder te hebben gedaan van zaken die hij in het gehuurde achterlaat bij het daadwerkelijk verlaten van het gehuurde. Deze zaken kunnen door verhuurder, naar verhuurders inzicht en zonder dat op verhuurder een mededelingsplicht rust en zonder enige aansprakelijkheid zijnerzijds, op kosten van huurder worden verwijderd zonder dat op verhuurder een bewaarplicht rust. Verhuurder is vrij om over deze zaken te beschikken. Hij heeft het recht om zich deze zaken toe te eigenen, dan wel voor risico van huurder op straat te laten zetten, geheel naar eigen goeddunken. Ook kan verhuurder ervoor kiezen de betreffende zaken te laten afvoeren om ze onmiddellijk te laten vernietigen of om ze tijdelijk op te laten slaan. Als verhuurder de betreffende zaken heeft laten vervoeren en doen opslaan kan huurder die zaken slechts van verhuurder terugkrijgen gedurende de tijd dat deze zijn opgeslagen tegen betaling ineens van al hetgeen verhuurder van huurder te vorderen heeft. Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade aan de betreffende zaken ontstaan tijdens het verwijderen, het vervoer of de opslag.

20.2 Het in lid 1 van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op roerende zaken die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurder kennis is gegeven.

Artikel 21. Nieuwe huurder

21.1 Verhuurder bepaalt wie na einde van de huurovereenkomst de nieuwe huurder zal worden. Verhuurder is dus niet gebonden aan een voordracht door huurder van een hem opvolgende huurder voor het gehuurde; ook niet als die voorgedragen opvolgende huurder zaken van huurder of aangebrachte voorzieningen of wijzigingen in/aan het gehuurde van huurder wil overnemen.

Artikel 22. SCHADE EN AANSPRAKELIJKHEID

22.1 Wanneer in, op of aan het gehuurde schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, waaronder schade of dreigende schade aan leidingen, kabels, buizen, afvoeren, rioleringen, installaties en apparatuur, dient huurder de verhuurder daarvan onverwijld schriftelijk in kennis te stellen.

22.2 Indien er onmiddellijke schade dreigt of ontstane schade zich dreigt uit te breiden, dient huurder dit terstond bij verhuurder te melden en is huurder verplicht om onverwijld passende maatregelen te nemen ter voorkoming en beperking van (verdere) schade in of aan het gehuurde. Dit geldt in het bijzonder wanneer er schade tengevolge van enige weersgesteldheid is of dreigt te ontstaan.

22.3 Wanneer het gehuurde deel uitmaakt van een verzamelgebouw of een complex van woningen, geldt het in de leden 1 en 2 van dit artikel gestelde eveneens ten aanzien van het totale gebouw of complex, meer in het bijzonder ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimten en de belendingen. Rechtstreeks optreden van huurder is in deze gevallen alleen dan vereist, wanneer zulks redelijkerwijs van hem verwacht mag worden.

22.4 Verhuurder is niet aansprakelijk voor schade en derving van huurgenot die huurder en/of zijn huisgenoten lijdt/lijden of voor schade aan zaken toebehorende aan huurder en/of zijn huisgenoten als gevolg van zichtbare of onzichtbare gebreken aan het gehuurde, tenzij die schade of derving huurgenot aan verhuurder is toe te rekenen of indien die schade is veroorzaakt door een gebrek dat bij het aangaan van de huurovereenkomst aanwezig was en dat verhuurder dat toen kende of had behoren te kennen.

22.5 Verhuurder is niet aansprakelijk voor de schade, veroorzaakt aan de persoon en/of zaken van de huurder of diens huisgenoten door storm, vorst, blikseminslag, ernstige sneeuwval, overstromingen, stijging of daling van het grondwaterpeil, natuurrampen, atoomreacties, gewapende conflicten, burgeroorlogen, opstanden, onlusten, molest, terrorisme en andere calamiteiten.

22.6 Huurder is aansprakelijk voor schade aan het gehuurde, die is ontstaan door een hem toe te rekenen tekortschieten in de nakoming van een verplichting uit de huurovereenkomst. Alle schade, behalve brandschade, wordt behoudens tegenbewijs geacht daardoor te zijn ontstaan. Onder huurder wordt in dit lid mede verstaan: huisgenoten van de huurder en derden, die zich in het gehuurde bevinden.

22.7 Huurder is gehouden tot het afsluiten van - en tot het instandhouden van - een adequate inboedelverzekering op gebruikelijke voorwaarden.Voor schade die valt onder de reikwijdte en dekking van een door huurder afgesloten verzekering dient huurder zich eerst tot zijn verzekeraar te wenden.

Artikel 23. TEKORTKOMING; VERZUIM; BUITENGERECHTELIJKE KOSTEN; BOETE

23.1 Huurder is in verzuim door het enkele verloop van een bepaalde termijn.

23.2 Voor elk geval dat huurder in verzuim is met de tijdige en volledige betaling van een geldsom, is hij 1% rente per maand verschuldigd over de verschuldigde hoofdsom vanaf de vervaldatum tot aan de dag van algehele voldoening van de hoofdsom. Hierbij wordt een gedeelte van een maand als een volle maand aangemerkt.

23.3 Indien een van partijen toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van enige verplichting welke ingevolge de wet en/of de huurovereenkomst op haar rust en de andere partij daardoor gerechtelijke en/of buitengerechtelijke maatregelen moet nemen, zijn alle daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de tekortschietende partij.

23.4 Ingeval het tekortschieten bestaat uit de niet tijdige betaling van een geldsom en in verband met de incassering daarvan buitengerechtelijke kosten moeten worden gemaakt, worden deze hierbij bepaald op tenminste 15% van het verschuldigde bedrag met een minimum van €. 125,-. Ingeval de buitengerechtelijke incasso door een gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw geschiedt, worden deze bedragen vermeerderd met de door verhuurder aan zijn gemachtigde c.q. raadsman/raadsvrouw over de buitengerechtelijke incassokosten verschuldigde omzetbelasting.

23.5 De aanspraak op vergoeding van buitengerechtelijke kosten ontstaat pas nadat de partij die tekortschiet schriftelijk door de andere partij is aangemaand, waarbij haar een redelijke termijn tot nakoming is gesteld en de nakoming binnen die termijn uitblijft.

23.6 Huurder is aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 5.000,- verschuldigd voor elke geval, plus € 50,- per kalenderdag bij het overtreden van het verbod op gehele of gedeeltelijke onderhuur van het gehuurde danwel dit voor gebruik aan derden af te staan. Het is de huurder niet toegestaan de buitengevel te schilderen/bewerken op straffe van een direct opeisbare boete van € 2.500,- eventueel vermeerderd met de meerkosten voor het herstel of reinigen hiervan. Het is de huurder niet toegestaan de in woning aanwezig kunststof kozijnen te schilderen,of schuren, hierin te boren,schroeven of spijkeren waardoor onherstelbare schade ontstaat op straffe van een direct opeisbare boete van € 2.500,=. Huurder is de verhuurder een direct opeisbare boete van € 50,- per kalenderdag verschuldigd voor alle verplichtingen die hij niet nakomt of overtreedt, onverminderd zijn verplichting om alsnog aan die verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders overige rechten op schadevergoeding of anderszins. Genoemd bedragen zijn is gebaseerd op het prijspeil 1 januari 2003 en wordt met ingang van 1 januari 2004 jaarlijks geïndexeerd.

SLOTBEPALINGEN

Artikel 24. Voorwaarden en bepalingen

24.1 Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken.

Artikel 25. Gevolgen van nietigheid of vernietigbaarheid

25.1 Indien een deel van de huurovereenkomst of van de algemene bepalingen nietig of vernietigbaar is, dan laat dit de geldigheid van de overige bepalingen onverlet. In plaats van het vernietigde of nietige deel geldt alsdan als overeengekomen hetgeen op wettelijk toelaatbare wijze het dichtst komt bij hetgeen partijen overeengekomen zouden kunnen zijn, indien zij de nietigheid of de vernietigbaarheid gekend zouden hebben.

Artikel 26. Woonplaats

26.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde. Huurder kiest voor alle correspondentie alsmede geschillen verband houdende met het gehuurde of verband houdend of voortvloeiend uit de onderhavige overeenkomst woonplaats aan het adres van het gehuurde.

26.2 Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond bij aangetekende brief in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. In dat geval geldt dit adres, naast het adres van het gehuurde, als (gekozen) woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Artikel 27. Wet Bescherming Persoonsgegevens

27.1 Huurder verstrekt bij het aangaan van deze huurovereenkomst, door ondertekening daarvan, toestemming aan verhuurder en aan de (eventuele) beheerder om de persoonsgegevens van huurder in een bestand op te nemen / te verwerken.

Artikel 28. BIJZONDERE BEPALINGEN

a. Het watergebruik is voor rekening van de huurder.

b. De kosten voor het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder.

c. Bij ondertekening van deze overeenkomst is de huurder een bedrag van EUR 1.485,00(zegge DUIZENDVIERHONDERD EN VIJFENTACHTIG EURO 0/100) verschuldigt aan de huurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurder voortvloeien. Wanneer na beëindiging van de overeenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door de verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel van de huurder heeft te vorderen worden terugbetaald, uiterlijk een maand na de oplevering van het gehuurde.

d. Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag van bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op **ING bankrekeningnummer** [redacted] ten name van [redacted]

BIJLAGE 1

Omschrijving van de woning

De woning is voor de aanvang van de huurperiode volledig opgeknapt en geschilderd door de verhuurder. De vloeren in al de vertrekken zijn voorzien van vloerisolatie. In de woonkamer, hal, slaapkamer en keuken is een nieuwe laminaatvloer gelegd door de verhuurder. Alle wanden, welke gestuct zijn, zijn in een witte latex verf gesausd. Alle plafonds zijn wit gesausd. Het houtwerk is in een lichte Sigma kleur (crème wit) geschilderd, De voordeur is vernieuwd, zo ook al de binnendeuren in de woning.

Gang
In de gang bevindt zich de huistelefoon, en een apart toilet.

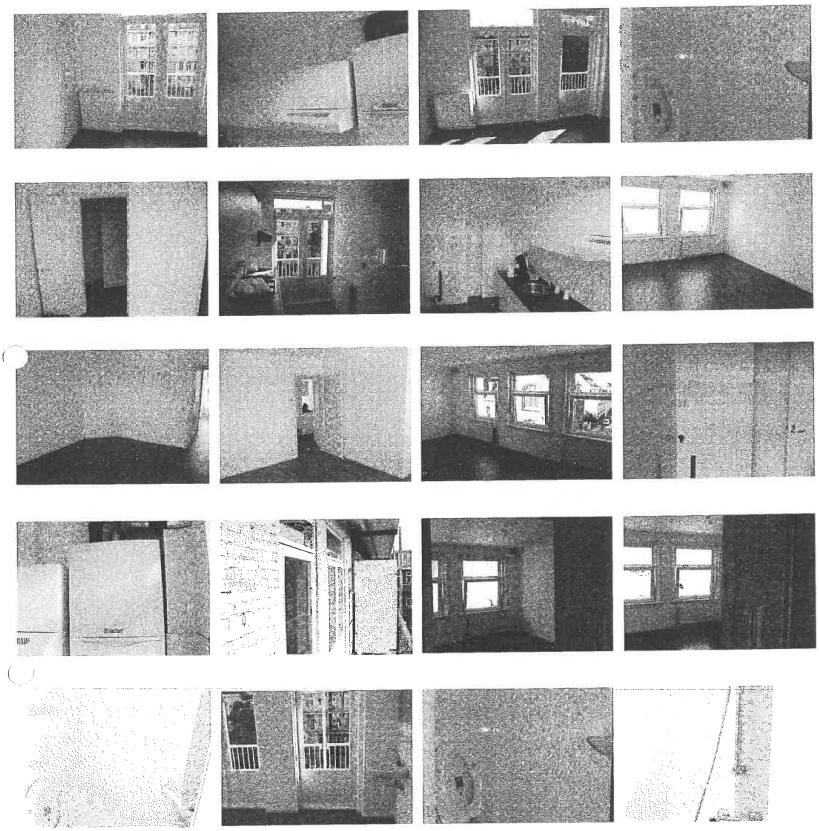
Het Toilet
Het toilet is volledig nieuw en heeft een zwevend toilet merk Sphinx en een fonteintje. De wanden zijn betegeld zo ook de vloer. De deur is voorzien van een extra ventilatierooster.

Woonkamer
De wanden en plafonds zijn wit gesausd. In de woonkamer bevinden zich 2 radiatoren met regelknop. Een aansluiting voor de kabel, een kamerthermostaat merk Honeywell, en meerdere geaarde stopcontacten. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich 3 kunststof draai kiepramen voorzien van isolatieglas. Tevens bevinden zich naast de ramen speciale ventilatieroosters in de hoeken van de woonkamer.

Slaapkamer
De slaapkamer wordt verwarmt door een radiator met thermostaatknop. De deur naar het balkon is voorzien van isolatieglas. Er is een wasbak met planchet, mengkraan, en spiegel in de hoek van de kamer. Wanden en plafond zijn wit gesaust.

Badkamer
De badkamer is volledig nieuw en beschikt over een zwevend toilet, wasbak met mengkraan planchet en spiegel, ligbad met mengkraan en handdouche met slang. Er is tevens een aparte douche met een douche bak met handdouche met slang op een glijstang. De badkamer wordt verwarmd door een sierradiator. De deur is voorzien van een extra ventilatierooster.

Keuken
De keuken is nieuw. De keuken bestaat uit 3 hele en een half bovenkastje, 4 onderkastjes, en 2 trekladen. De afzuigkap is van het merk Balion. Het 4 pits gastoestel is van het merk Balion. De keuken beschikt over een roestvrijstalen spoelbak met mengkraan. Er is een aansluiting voor een wasmachine in de keuken. De keuken wordt verwarmt door een radiator met thermostaatknop. De achterwand is half betegeld. Overige wanden en het plafond zijn wit gesausd. De CV/Warmwatervoorziening bevindt zich in de keuken.

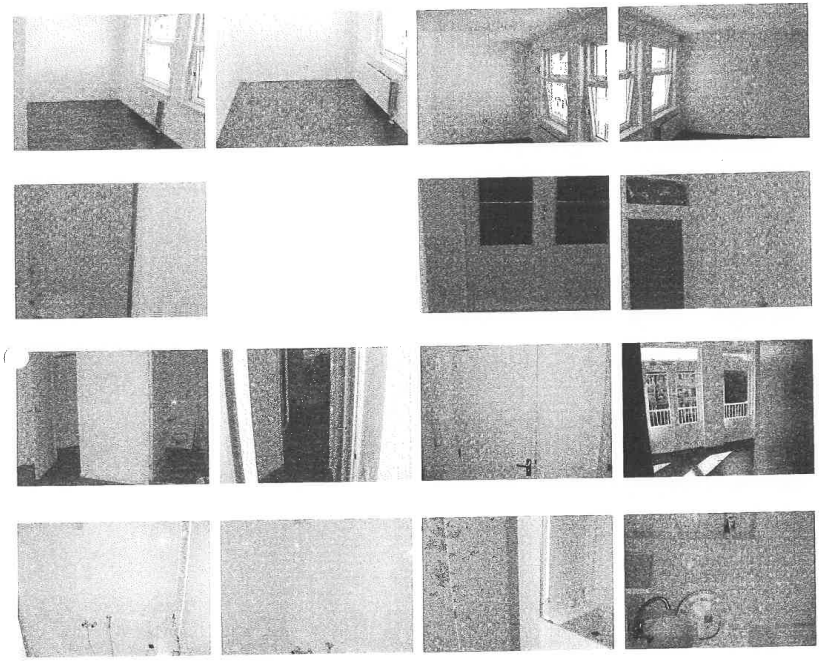


FOTO'S VAN DE WONING

Paraaf huurder(s)

Pagina 15 van 17

Paraaf verhuurder



FOTO'S VAN DE WONING

Paraaf huurder(s)

Paraaf verhuurder

Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

•• plaats Amsterdam datum 01-09-2006

•• (huurder(s))

plaats Amsterdam datum 01-09-2006

(verhuurder)

Paraaf huurder(s)

Paraaf verhuurder

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 15 zolderkamer ingaande 1-5-2015.pdf

BOERSMA
VASTGOED BEHEER

Huurovereenkomst zolderkamer

Datum: 8 april 2015
Betreft: Ten Katestraat 15 zolderkamer rechtsvoor vanaf de straatzijde gezien.

De ondergetekenden,

1. Huurder:
[redacted]

2. Verhuurder:
Boersma Vastgoed Beheer
[redacted]

gaan met het volgende akkoord:

- Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zolderkamer rechts vanaf de straat gezien aan de voorzijde op de 4e verdieping van de Ten Katestraat 15.
- Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd m.i.v. 1 mei 2015.
- De huurprijs bedraagt € 20,- per maand, te betalen voor de eerste van de maand op rekeningnummer [redacted]
- De huurprijs wordt jaarlijks per 1 mei 2016 verhoogd met een index gelijk aan het trendpercentage dat geldt voor woningen in de sociale sector, met een minimale verhoging van 2%.
- De huur van de zolderkamer kan door beide partijen schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van 1 kalendermaand. Zoals bekend wil verhuurder de mogelijkheid behouden om de zolderkamer in de toekomst op een andere manier te gebruiken.
- De zolderkamer dient alleen als opslag gebruikt te worden en het is verboden om de zolderkamer te gebruiken als woon-slaapruimte.

Aldus getekend te Amsterdam

Datum: 08-04-2015

1. [redacted]

2. [redacted]

Boersma Vastgoed Beheer
Rijnstraat 7
1078 PT Amsterdam
Tel.: 020 468 05 15
Fax: 020 468 27 69
info@boersmavastgoedbeheer.nl
ING-bank 7740017
K.v.K. Amsterdam 33297581
BTW nr. NL 8145.78.676.B.01
www.boersmavastgoedbeheer.nl

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 15 zolderkamer 2 ingaande 1-9-2016.pdf

Huurovereenkomst zolderkamer

Datum: 4 augustus 2016
Betreft: Ten Katestraat 15 zolderkamer linksvoor vanaf de straatzijde gezien.

De ondergetekenden,

1. Huurder:
[redacted]

2. Verhuurder:
Boersma Vastgoed Beheer
[redacted]

gaan met het volgende akkoord:

- Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de zolderkamer links vanaf de straat gezien aan de voorzijde op de 4e verdieping van Ten Katestraat 15.
- Deze overeenkomst wordt aangegaan voor onbepaalde tijd m.i.v. 1 september 2016.
- De huurprijs bedraagt € 20,40 per maand, te betalen voor de eerste van de maand op rekeningnummer [redacted]
- De huurprijs wordt jaarlijks per 1 april 2016 verhoogd met een index gelijk aan het trendpercentage dat geldt voor woningen in de sociale sector, met een minimale verhoging van 2%.
- De huur van de zolderkamer kan door beide partijen schriftelijk worden opgezegd met inachtneming van 1 kalendermaand. Zoals bekend wil verhuurder de mogelijkheid behouden om de zolderkamer in de toekomst op een andere manier te gebruiken.
- De zolderkamer dient alleen als opslag gebruikt te worden en het is verboden om de zolderkamer te gebruiken als woon-slaapruimte.

Aldus getekend te Amsterdam

Datum: 4-8-2016

1. De heer [redacted] .....

2. De heer [redacted] .....

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 17-II ingaande 22-3-2021.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- [redacted] **namens Huize Rijnstroom B.V.**
- gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- [redacted]
- **Geboren** [redacted]
- **Telefoonnummer:** [redacted]
- **E-mail:** [redacted]
- **Paspoortnummer** [redacted]
- **wonende te** [redacted] **te** [redacted]

EN

- **De heer** [redacted]
- **Geboren** [redacted]
- **Telefoonnummer:** [redacted]
- **Paspoortnummer** [redacted]
- **E-mail:** [redacted]
- **wonende te** [redacted] **te** [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden
- partijen kiezen, mede met het oog op de investeringen die zij in het kader van deze huurovereenkomst doen, nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie welke minimaal twaalf (12) maanden zal duren;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- deze huurovereenkomst kan gedurende de minimumtermijn van twaalf (12) maanden niet tussentijds door partijen worden opgezegd omdat deze huurovereenkomst niet valt onder het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst.

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

Ten Katestraat 17-II te 1053 BW AMSTERDAM

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

paraaf Huurder mmave

paraaf Verhuurder

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.
1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **en uitsluitend door huurder.**

Het gebruiken van (een deel van) het gehuurde als beroeps- of bedrijfsruimte is verboden.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**wel/~~niet~~***] een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd met een minimum duur van twaalf (12) maanden
- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd met een minimale duur van twaalf (12) maanden en 10 dagen, ingaande op **22 maart 2021 en doorlopend tot 31 maart 2022.**

3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode van twaalf (12) maanden kunnen partijen deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
3.4 Indien de in artikel 3.1 genoemde twaalf (12) maanden verstrijken, loopt de huurovereenkomst, behoudens opzegging, voor onbepaalde tijd door.
3.5 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs

~~**4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~
~~**4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~
~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **door middel van overschrijving op rekeningnummer** [redacted] **t.n.v. Huize Rijnstroom B.V. te Amsterdam.**

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de kale huurprijs	€	**1.450,00**
~~- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter~~	~~€~~	~~0,00~~
~~- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde~~	~~€~~	~~0,00~~
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€	**1.450,00**

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

paraaf Huurder

msmave

paraaf Verhuurder

Zegge veertienhonderdvijfentwintig euro.

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **22-3-2021 tot en met 31-3-2021** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag **€ 467,74** Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **22-3-2021 evenals de waarborgsom van € 2.900,--.**

- **De onderhavige huurovereenkomst geldt niet als betaal-/ ontvangstbewijs van de voornoemde betaling.**

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2021** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 april 2022** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met **zoals omschreven in artikel 13.**

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. ~~Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

- **7.1** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
  - geen

- **7.2 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en hiervoor contracten op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.**

Belastingen en andere heffingen

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.

8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder

9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Huize Rijnstroom B.V.**

- **Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op [redacted] of per e-mail naar [redacted]**

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

paraaf Huurder

mmave

paraaf Verhuurder

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 2.900,-- (zegge: drieduizendtweehonderd euro)** op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
  10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

10.3 Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen huurder en medehuurder(s) ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

10.4 Tijdens de huurperiode zal huurder en medehuurder(s) niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend. Verhuurder heeft evenwel het recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

10.5 Alleen bij beëindiging van de gehele huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde aan verhuurder leeg en ontruimd van alle personen en goederen, zal uiterlijk drie maanden nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan huurder en medehuurder(s) worden afgedragen, te storten op het rekeningnummer waar de (laatste) huurpenningen van zijn voldaan.

10.6 Bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan de zijde van de huurder (bijvoorbeeld op grond van artikel 13 algemene bepalingen) verbeurt huurder de waarborgsom aan verhuurder, zonder dat dit afdoet aan enig recht van verhuurder (bijvoorbeeld het recht om volledige vergoeding van de door verhuurder geleden schade te vorderen).

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
  a. een boete van **€ 20,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,--,** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  b. een boete van **€ 35,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 7.000,--,** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  c. een boete van **€ 50,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 10.000,--,** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
  d. een boete van **€ 1.500,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 75,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 15.000,--** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
  e. een boete van **€ 5.000,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,--,** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;
- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van **€ 10,--** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000,--** onverminderd zijn gehoudenheid

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

paraaf Huurder

mmave

paraaf Verhuurder

om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

12. Huurbetaling

12.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer [redacted] t.n.v. Huize Rijnstroom B.V. te Amsterdam. Huurbetalingen dienen van één rekening te worden overgemaakt.

12.2 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht. Herinneringsbrieven kunnen per e-mail verstuurd worden.

(Buiten)gerechtelijke kosten

12.3 In aanvulling op artikel 25.1 en 25.2 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd om, telkens als verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand omdat huurder één of meer verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst (inclusief algemene bepalingen) niet (tijdig) na is gekomen, de kosten van de schriftelijke aanmaning op huurder te verhalen. Huurder is verplicht deze kosten op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen. De kosten bedragen minimaal € 40,00 per schriftelijke aanmaning.

13. Huurprijsaanpassing

13.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat de jaarlijkse huurverhoging, zoals genoemd in art 5.2, per 1 april 2022 (en de volgende jaren) minimaal 1% bedraagt en ingaande 1 april 2026 minimaal 5%.

15. Gezinssamenstelling en hoofdverblijf

15.1 Als aanvulling op art 1.1 van de algemene bepalingen geldt: "De bewijslast dat de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en dat de huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op de huurder". Partijen stellen vast dat als de door huurder verstrekte gegevens niet juist of volledig zijn, dit een tekortkoming is die ernstig genoeg is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

15.2 Huurder is verplicht in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien op enig moment zou blijken dat dit niet het geval is, merken partijen die aan als een dusdanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurverplichtingen door de huurder, dat dit grond geeft tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Studenten / huursamenstelling / verzekeringspremie

15.3 De woning mag niet bewoond worden door studenten. Indien de verzekeringsmaatschappij hogere premies hanteert i.v.m. huursamenstelling dan kan deze premie worden doorbelast aan de huurder.

16. Onderhuur

16.1 Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Tevens is het verboden om de woning geheel dan wel gedeeltelijk te (onder) verhuren via Airnbnb of soortgelijke ondernemingen. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

De woning mag bewoond worden door maximaal 2 personen. Indien huurder meer dan twee personen in de woning laat verblijven wordt dit gezien als overtreding. Indien verhuurder of eigenaar een boete ontvangt van de gemeente i.v.m. onrechtmatige bewoning zal verhuurder deze kosten doorbelasten aan huurder en zal de huurovereenkomst per direct worden ontbonden.

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

paraaf Huurder

mmave

paraaf Verhuurder

93

17. Wijziging huurder of medehuurder(s) en beëindiging huurovereenkomst.

17.1 Beëindiging van de huurovereenkomst kan slechts door opzegging van huurder en medehuurder(s) tezamen. Verhuurder heeft te allen tijde het recht om een nieuw huurcontract af te sluiten met huurder en evt. medehuurder(s) indien de samenstelling van de huurders wijzigt. Huurder kan bij verhuurder geen bijschrijving van een nieuwe medehuurder op het contract afdwingen wanneer een (mede)huurder het contract beëindigt.

17.2 Wijziging van het aantal bewoners en/of huurders zal nimmer leiden tot een lagere huurprijs.

17.3 Coöptatierecht is met nadruk nimmer van toepassing.

17.4 Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand.

17.5 De huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de rechten en plichten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst, inclusief de huurbetaling en de waarborgsom. Huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade aan het gehuurde.

17.6 Een bedrag van minimaal € 150,-- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

18. Oplevering einde huurovereenkomst

18.1 In aanvulling op artikel 19 algemene bepalingen heeft te gelden dat als verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, niet tijdig de sleutels van huurder ontvangt, hij het recht zal hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade en kosten te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht (zijn) ontstaan, waaronder (niet uitsluitend) een vergoeding gelijk aan de laatste geldende huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist door de te late (correcte) oplevering.

18.2 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

19. Inspecties en werkzaamheden door verhuurder

19.1 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen heeft te gelden dat (personen namens) verhuurder het gehuurde (rekening houdend met de voorschriften zoals genoemd in artikel 12.1 algemene bepalingen) tevens mag betreden ter controle van een correct gebruik van het gehuurde en ter inspectie van de installaties in het gehuurde.

19.2 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen dient huurder uiterlijk binnen 12 uur nadat verhuurder aankondigt het gehuurde te willen inspecteren/betreden (bijvoorbeeld voor het uitvoeren van onderhoud/werkzaamheden) verhuurder en/of werklieden namens verhuurder tot het gehuurde toe te laten.

19.3 Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.

19.4 Huurder zal het ongemak van eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden moeten gedogen. Huurder heeft geen recht op het stellen van voorwaarden of het ontvangen van enige tegenprestatie dan wel huurprijsvermindering voor het toelaten van (werklieden namens) verhuurder in het gehuurde en/of het gedogen van werkzaamheden in/aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen. Verhuurder zal zoveel mogelijk rekening houden met de redelijke belangen van huurder.

20. Veranderingen door huurder

20.1 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen is het huurder verboden om in de ramen, kozijnen of ander houtwerk te boren of te schroeven (of deze op enige andere manier te beschadigen). Indien huurder in strijd met het voornoemde verbod handelt, dient huurder (ongeacht de omvang van de beschadiging) voor eigen rekening en risico de beschadigde ramen, kozijnen of ander houtwerk te vernieuwen (door een zelfde/gelijkwaardig product).

20.2 Op het boren, schroeven of slaan van spijkers in de wanden, plafonds of vloeren (niet zijnde houtwerk) is artikel 4 algemene bepalingen van toepassing. De hierdoor veroorzaakte gaten dienen bij het einde van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder hersteld te zijn.

20.3 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen dient de huurder voor iedere verandering of toevoeging aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming van de verhuurder te hebben gekregen. Indien verhuurder in strijd met het voornoemde handelt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder (en in ieder geval uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst) de verandering/toevoeging ongedaan te maken. Hiernaast is huurder aansprakelijk voor alle eventuele schade en de contractuele boete.

20.4 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen is huurder, indien verhuurder toestemming verleent en daarbij niet aangeeft of de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moet worden, in beginsel verplicht de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder voor de einddatum alsnog aangeeft dat de verandering of toevoeging in het gehuurde achtergelaten dient te worden. Indien de

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

paraaf Huurder

mmave

paraaf Verhuurder

verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst achtergelaten moet worden, dient deze bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te worden opgeleverd zonder dat huurder daarvoor een vergoeding van verhuurder kan vorderen, tenzij verhuurder door deze verandering ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt.
20.5 Huurder is verplicht er voor te zorgen dat bij uitvoering van werkzaamheden (waarvoor hij voorafgaand schriftelijk de toestemming van verhuurder heeft verkregen):
- voldaan wordt aan in dat kader door de overheid gestelde of nog te stellen eisen;
- hij over alle benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen beschikt;
- vakbekwame gekwalificeerde personen worden ingeschakeld die deugdelijke materialen gebruiken.

20.6 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers in nette staat en egaal/glad zijn en geschikt voor behang- en schilderwerk; de wanden mogen dus niet grof en/of granol en/of spachtelputz gestukadoord zijn. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Het is verboden om in het tegelwerk van de gehele woning, zoals badkamer, hal en keuken, gaten te boren. Het is verboden om deurhaken aan de deuren in de woning te hangen i.v.m. beschadiging van het schilderwerk.

21. Onderhoud
21.1 Voor de duidelijkheid wordt huurder er op gewezen dat, zolang de huurovereenkomst voortduurt. het onderhoud aan het gehuurde conform het 'Besluit kleine herstellingen' voor rekening en risico van de huurder komt.
21.2 Indien het gehuurde is gelegen op een verdieping, is huurder verplicht de trap die en het trapportaal/portiek dat direct naar het gehuurde leidt schoon te houden. Ligt het gehuurde op de hoogste verdieping en bevindt zich daarboven nog een zolderverdieping, dan is huurder tevens verplicht de trap en de overloop naar de zolderverdieping schoon te houden. Ligt het gehuurde op de parterre van een gebouw, dan is huurder verplicht het portiek op de begane grond schoon te houden.
21.3 In aanvulling op artikel 11 algemene bepalingen komen partijen overeen dat als huurder het onderhoud waar hij toe verplicht is niet uitvoert, verhuurder het recht heeft zelf (periodiek) tot het uitvoeren van het onderhoud uit te gaan en de kosten die met dat onderhoud gemoeid zijn bij huurder in rekening te brengen door middel van servicekosten
21.4 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten –cilindersloten, pensloten e.d. worden geleverd, zijn de kosten voor onderhoud en vervanging e.d. voor rekening en risico huurder.

22. (Glas)schade
22.1 Verhuurder benadrukt dat alle schade in/aan het gehuurde voor rekening en risico van huurder komt, conform de regels van artikel 13 algemene bepalingen. Verhuurder sluit geen (glas)verzekeringen af en het zal in geval van schade voor huurder dan ook niet mogelijk zijn een beroep te doen op enige door verhuurder afgesloten verzekering. Naast de verplichting in artikel 13.7 algemene bepalingen staat het huurder uiteraard vrij aanvullende verzekeringen af te sluiten.

23. Huisdieren
23.1 In afwijking van artikel 14.3 a van de algemene bepalingen is het verboden om huisdieren te houden. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

24. Roken
24.1 Het is in de gehele woning verboden om te roken.

25. Energiecertificaat
25.1 De woning heeft een energielabel/certificaat C.

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

paraaf Huurder

mmave

paraaf Verhuurder

26. Geluid(soverlast)
26.1 Huurder zal het gehuurde voorzien van zachte vloerbedekking. Huurder dient daarbij een te verwijderen lijmsoort die de ondervloer niet aantast te gebruiken.
26.2 Voor het aanleggen van harde vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat, parket, linoleum, steen e.d.) heeft huurder voorafgaande toestemming van verhuurder nodig. Indien verhuurder zijn toestemming verleent, blijft huurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het aanleggen van de vloer (op eigen kosten) op dusdanige wijze dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en in- en omwonenden geen (geluids)hinder ondervinden van de vloer(en) van huurder. Indien in- en/of omwonenden vervolgens toch (geluids)hinder ondervinden, dient huurder de vloer conform de aanwijzingen van verhuurder aanpassen.
26.3 Indien tot het gehuurde een laminaatvloer behoort, is art. 26.1 niet van toepassing.
26.4 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde is gelegen in een stad en dat een dergelijke woonruimte gevoelig is voor geluidsoverdracht. Huurder houdt hier rekening mee en zal enige geluidsoverlast dulden en zelf zo min mogelijk geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaken.

27. Watergeld
27.1 Het watergebruik is voor rekening van de huurder. De waterleverancier factureert huurder.

28. Dienst wonen
28.1 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam indien voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.

28. Meubilering
28.1 Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering. Het betreft hier laminaat en lampen in de gehele woning. Huurder dient deze zaken op te nemen in zijn/haar inboedelverzekering en is aansprakelijk voor deze zaken. Het onderhoud wegens slijtage is voor rekening huurder.

29. Schilderwerk
29.1 De gehele woning is geschilderd en moet in de huidige kleuren blijven. Alle houtwerk RAL 9001 en alle wanden en plafonds RAL 9010. Bij oplevering van de woning moet het schilderwerk van alle muren en alle houtwerk zich weer in nette staat bevinden.

30. C.V. ketel
30.1 De C.V. ketel van de woning bevindt zich in de geïsoleerde balkonkast van de woning, in deze kast bevindt zich ook een elektrische radiator. Huurders dienen er voor te zorgen dat deze elektrische radiator in de winterperiode niet uitgeschakeld wordt. Als de C.V. ketel beschadigingen oploopt door bevriezing zijn de kosten voor herstel voor risico van de huurder.

Erratum

In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt:

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

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

paraaf Huurder

mmave

paraaf Verhuurder

- Aldus opgemaakt en ondertekend in **2-** voud
- plaats **Amsterdam** datum 10-03-2021 plaats **Amsterdam** datum 11-3-2021

[Huurder 1]

[redacted] .....

[Huurder 2]

[redacted] .....

- (huurder(s)) (verhuurder)

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
[ ] kopie van het energielabel/Energie-Index
[ ] algemene bepalingen
[ ]

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

[Huurder 1]

.....

[Huurder 2]

mmave
.....

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

paraaf Huurder
mmave
paraaf Verhuurder

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 19-III ingaande 1-7-2021.pdf

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- **Huize Rijnstroom B.V.** vertegenwoordigd door [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

[redacted]

Paspoortnummer: [redacted]
Rijbewijsnummer: [redacted]
[redacted]

Paspoort: [redacted]
Rijbewijs: [redacted]
ID: [redacted]
[redacted]

Paspoort: [redacted]
Rijbewijs: [redacted]
ID: [redacted]
[redacted]

Paspoortnummer: [redacted]
Rijbewijs nummer: [redacted]
ID nummer: [redacted]
[redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Bepaalde tijd voor maximaal twee (2) jaar (zelfstandig)*) ~~vijf (5) jaar (onzelfstandig) of korter~~

- partijen kiezen voor de mogelijkheid van **een** kortdurende huurovereenkomst **met een looptijd van twee (2) jaar of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige**

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

woonruimte of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek aangezien sprake is van zelfstandige woonruimte;

- indien de huurovereenkomst na afloop van de bepaalde tijd wordt voortgezet, komt huurder huurbescherming toe;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

Ten Katestraat 19-III te 1053 BW Amsterdam.

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening".
1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte en uitsluitend door huurder.

Het gebruiken van (een deel van) het gehuurde als beroeps- of bedrijfsruimte is verboden.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst **[wel/niet*]** een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgewekem of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

- **3.1** Deze huurovereenkomst is aangegaan voor een duur van maximaal **twee (2) jaar ingaande op 1 juli 2021 en lopende tot en met 30 juni 2023.**
3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.
3.3 Tijdens de in artikel 3.1 genoemde periode kan verhuurder deze huurovereenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen.
3.4 De huurovereenkomst eindigt na ommekomst van de in de in artikel 3.1 genoemde periode, indien de in artikel 3.1 genoemde bepaalde termijn korter is dan of gelijk aan **twee (2) jaren in het geval van zelfstandige ~~woonruimte/vijf (5) jaren in het geval van onzelfstandige woonruimte~~*)** en de verhuurder de huurder tijdig, overeenkomstig artikel 18.2 van de algemene bepalingen, informeert over de dag waarop de huurovereenkomst eindigt. Indien de verhuurder de huurder niet of niet tijdig informeert en de in artikel 3.1 genoemde periode verstrijkt, loopt de huurovereenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient in dat geval te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
~~**4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

~~4.3 De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~
~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft door middel van overschrijving op rekeningnummer [redacted] t.n.v. Huize Rijnstroom B.V.

- **4.5 Per betaalperiode van één maand bedraagt**

- de kale huurprijs	**€**	**2.529,69**
~~- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter~~	~~€~~	~~0,00~~
~~- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde~~	~~€~~	~~0,00~~
Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	**€**	**2.529,69**

Zegge tweeduizendvijfhonderdnegenentwintig 69/100 euro.

- **4.6 Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 1-7-2021 tot en met 31-7-2021 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 2.529,69 Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1-7-2021.**

- **De onderhavige huurovereenkomst geldt niet als betaal-/ ontvangstbewijs van de voornoemde betaling.**

Huurprijswijziging

- **5.1 Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per 1 juli 2022 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.**
- **5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per 1 juli 2022 en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen met zoals omschreven in artikel 13.**

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter

6. ~~Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van [elektriciteit, gas en water*] voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

- **7.1 Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:**
  - geen

- **7.2 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en hiervoor contracten op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.**

Belastingen en andere heffingen

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

AB

8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeiende regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.

Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder
9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Huize Rijnstroom B.V.**
Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op [redacted] of per e-mail naar [redacted]

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom
10.1 Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van **€ 5.000,-- (zegge: vijfduizend euro)** op de in artikel 4.4 aangegeven wijze.
10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

10.3 Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen huurder en medehuurder(s) ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

10.4 Tijdens de huurperiode zal huurder en medehuurder(s) niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend. Verhuurder heeft evenwel het recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

10.5 Alleen bij beëindiging van de gehele huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde aan verhuurder leeg en ontruimd van alle personen en goederen, zal uiterlijk drie maanden nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan huurder en medehuurder(s) worden afgedragen, te storten op het rekeningnummer waar de (laatste) huurpenningen van zijn voldaan.

10.6 Bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan de zijde van de huurder (bijvoorbeeld op grond van artikel 13 algemene bepalingen) verbeurt huurder de waarborgsom aan verhuurder, zonder dat dit afdoet aan enig recht van verhuurder (bijvoorbeeld het recht om volledige vergoeding van de door verhuurder geleden schade te vorderen).

Boetebepaling
11.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:
a. een boete van **€ 20,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;
b. een boete van **€ 35,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 7.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

c. een boete van € 50,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 10.000,--, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

d. een boete van € 1.500,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 15.000,-- onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

e. een boete van € 5.000,-- per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van € 100,-- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van € 25.000,--, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

* 11.2 Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van € 10,-- per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van € 2.000,-- onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

12. **Huurbetaling**

12.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer [redacted] t.n.v. Hulze Rijnstroom B.V. Huurbetalingen dienen van één rekening te worden overgemaakt.

12.2 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht. Herinneringsbrieven kunnen per e-mail verstuurd worden.

(Buiten)gerechtelijke kosten

12.3 In aanvulling op artikel 25.1 en 25.2 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd om, telkens als verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand omdat huurder één of meer verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst (inclusief algemene bepalingen) niet tijdig) na is gekomen, de kosten van de schriftelijke aanmaning op huurder te verhalen. Huurder is verplicht deze kosten op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen. De kosten bedragen minimaal € 40,00 per schriftelijke aanmaning.

13. **Huurprijsaanpassing**

13.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat de jaarlijkse huurverhoging, zoals genoemd in art 5.2, per 1 juli 2021 (en de volgende jaren) minimaal 2,0% bedraagt.

15. **Gezinssamenstelling en hoofdverblijf**

15.1 Als aanvulling op art 1.1 van de algemene bepalingen galdt: "De bewijslast dat de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en dat de huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op de huurder". Partijen stellen vast dat als de door huurder verstrekte gegevens niet juist of volledig zijn, dit een tekortkoming is die ernstig genoeg is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

15.2 Huurder is verplicht in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien op enig moment zou blijken dat dit niet het geval is, merken partijen die aan als een dusdanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurverplichtingen door de huurder, dat dit grond geeft tot ontbinding van de huurovereenkomst.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

Studenten / huuraamensteiling / verzekeringspremie
15.3 De woning mag niet bewoond worden door studenten. Indien de verzekeringsmaatschappij hogere premies hanteert i.v.m. huuraamensteiling dan kan deze premie worden doorbelast aan de huurder.

16. Onderhuur
16.1 Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Tevens is het verboden om de woning geheel dan wel gedeeltelijk te (onder) verhuren via Airbnb of soortgelijke ondernemingen. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

De woning mag bewoond worden door maximaal 4 personen. Indien huurder meer dan vier personen in de woning laat verblijven wordt dit gezien als overtreding. Indien verhuurder of eigenaar een boete ontvangt van de gemeente i.v.m. onrechtmatige bewoning zal verhuurder deze kosten doorbelasten aan huurder en zal de huurovereenkomst per direct worden ontbonden.

17. Wijziging huurder of medehuurder(s) en beëindiging huurovereenkomst.
17.1 Beëindiging van de huurovereenkomst kan slechts door opzegging van huurder en medehuurder(s) tezamen. Verhuurder heeft te allen tijde het recht om een nieuw huurcontract af te sluiten met huurder en evt. medehuurder(s) indien de samensteiling van de huurders wijzigt. Huurder kan bij verhuurder geen bijschrijving van een nieuwe medehuurder op het contract afdwingen wanneer een (mede)huurder het contract beëindigt.
17.2 Wijziging van het aantal bewoners en/of huurders zal nimmer leiden tot een lagere huurprijs.
17.3 Coöptatierecht is met nadruk nimmer van toepassing.
17.4 Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand.
17.5 De huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de rechten en plichten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst, inclusief de huurbetaling en de waarborgsom. Huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade aan het gehuurde.
17.6 Een bedrag van minimaal € 150,-- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

18. Oplevering einde huurovereenkomst
18.1 In aanvulling op artikel 19 algemene bepalingen heeft te gelden dat als verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, niet tijdig de sleutels van huurder ontvangt, hij het recht zal hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade en kosten te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht (zijn) ontstaan, waaronder (niet uitsluitend) een vergoeding gelijk aan de laatste geldende huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist door de te late (correcte) oplevering.
18.2 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

19. Inspecties en werkzaamheden door verhuurder
19.1 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen heeft te gelden dat (personen namens) verhuurder het gehuurde (rekening houdend met de voorschriften zoals genoemd in artikel 12.1 algemene bepalingen) tevens mag betreden ter controle van een correct gebruik van het gehuurde en ter inspectie van de installaties in het gehuurde.
19.2 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen dient huurder uiterlijk binnen 12 uur nadat verhuurder aankondigt het gehuurde te willen inspecteren/betreden (bijvoorbeeld voor het uitvoeren van onderhoud/werkzaamheden) verhuurder en/of werklieden namens verhuurder tot het gehuurde toe te laten.
19.3 Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.
19.4 Huurder zal het ongemak van eventueel door verhuurder uit te voeren werkzaamheden moeten gedogen. Huurder heeft geen recht op het stellen van voorwaarden of het ontvangen van enige tegenprestatie dan wel huurprijsvermindering voor het toelaten van (werklieden namens) verhuurder in het

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

gehuurde en/of het gedogen van werkzaamheden in/aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen. Verhuurder zal zoveel mogelijk rekening houden met de redelijke belangen van huurder.

20. Veranderingen door huurder

20.1 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen is het huurder verboden om in de ramen, kozijnen of ander houtwerk te boren of te schroeven (of deze op enige andere manier te beschadigen). Indien huurder in strijd met het voornoemde verbod handelt, dient huurder (ongeacht de omvang van de beschadiging) voor eigen rekening en risico de beschadigde ramen, kozijnen of ander houtwerk te vernieuwen (door een zelfde/gelijkwaardig product).

20.2 Op het boren, schroeven of slaan van spijkers in de wanden, plafonds of vloeren (niet zijnde houtwerk) is artikel 4 algemene bepalingen van toepassing. De hierdoor veroorzaakte gaten dienen bij het einde van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder hersteld te zijn.

20.3 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen dient de huurder voor iedere verandering of toevoeging aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming van de verhuurder te hebben gekregen. Indien verhuurder in strijd met het voornoemde handelt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder (en in ieder geval uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst) de veranderingtoevoeging ongedaan te maken. Hiernaast is huurder aansprakelijk voor alle eventuele schade en de contractuele boete.

20.4 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen is huurder, indien verhuurder toestemming verleent en daarbij niet aangeeft of de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moet worden, in beginsel verplicht de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder voor de einddatum alsnog aangeeft dat de verandering of toevoeging in het gehuurde achtergelaten dient te worden. Indien de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst achtergelaten moet worden, dient deze bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te worden opgeleverd zonder dat huurder daarvoor een vergoeding van verhuurder kan verderen, tenzij verhuurder door deze verandering ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt.

20.5 Huurder is verplicht er voor te zorgen dat bij uitvoering van werkzaamheden (waarvoor hij voorafgaand schriftelijk de toestemming van verhuurder heeft verkregen):
- voldaan wordt aan in dat kader door de overheid gestelde of nog te stellen eisen;
- hij over alle benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen beschikt;
- vakbekwame gekwalificeerde personen worden ingeschakeld die deugdelijke materialen gebruiken.

20.6 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers in nette staat en egaal/glad zijn en geschikt voor behang- en schilderwerk; de wanden mogen dus niet grof en/of granel en/of spachtelputz gestukadoerd zijn. Het is verboden verbandstoffen, schilien, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plastmaterisal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Het is verboden om in het tegelwerk van de gehele woning, zoals badkamer, hal en keuken, gaten te boren. Het is verboden om deurhaken aan de deuren in de woning te hangen i.v.m. beschadiging van het schilderwerk.

21. Onderhoud

21.1 Voor de duidelijkheid wordt huurder er op gewezen dat, zolang de huurovereenkomst voortduurt. het onderhoud aan het gehuurde conform het 'Besluit kleine herstellingen' voor rekening en risico van de huurder komt.

21.2 Indien het gehuurde is gelegen op een verdieping, is huurder verplicht de trap die en het trapportaal/portiek dat direct naar het gehuurde leidt schoon te houden. Ligt het gehuurde op de hoogste verdieping en bevindt zich daarboven nog een zolderverdieping, dan is huurder tevens verplicht de trap en de overloop naar de zolderverdieping schoon te houden. Ligt het gehuurde op de parterre van een gebouw, dan is huurder verplicht het portiek op de begane grond schoon te houden.

21.3 In aanvulling op artikel 11 algemene bepalingen komen partijen overeen dat als huurder het onderhoud waar hij toe verplicht is niet uitvoert, verhuurder het recht heeft zelf (periodiek) tot het uitvoeren van het onderhoud uit te gaan en de kosten die met dat onderhoud gemoeid zijn bij huurder in rekening te brengen door middel van servicekosten

21.4 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten –cilindersloten, pansloten e.d. worden geleverd, zijn de kosten voor onderhoud en vervanging e.d. voor rekening en risico huurder.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

22. **(Glas)schade**
22.1 Verhuurder benadrukt dat alle schade in/aan het gehuurde voor rekening en risico van huurder komt, conform de regels van artikel 13 algemene bepalingen. Verhuurder sluit geen (glas)verzekeringen af en het zal in geval van schade voor huurder dan ook niet mogelijk zijn een beroep te doen op enige door verhuurder afgesloten verzekering. Naast de verplichting in artikel 13.7 algemene bepalingen staat het huurder uiteraard vrij aanvullende verzekeringen af te sluiten.

23. **Huisdieren**
23.1 In afwijking van artikel 14.3 a van de algemene bepalingen is het verboden om huisdieren te houden. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

24. **Roken**
24.1 Het is in de gehele woning verboden om te roken.

25. **Energiecertificaat**
25.1 De woning heeft een energielabel E, te vinden op www.ep-online.nl

26. **Geluid(soverlast)**
26.1 Huurder zal het gehuurde voorzien van zachte vloerbedekking. Huurder dient daarbij een te verwijderen lijmsoort die de ondervloer niet aantast te gebruiken.
26.2 Voor het aanleggen van harde vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat, parket, linoleum, steen e.d.) heeft huurder voorafgaande toestemming van verhuurder nodig. Indien verhuurder zijn toestemming verleent, blijft huurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het aanleggen van de vloer (op eigen kosten) op dusdanige wijze dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en in- en omwonenden geen (geluids)hinder ondervinden van de vloer(en) van huurder. Indien in- en/of omwonenden vervolgens toch (geluids)hinder ondervinden, dient huurder de vloer conform de aanwijzingen van verhuurder aanpassen.
26.3 Indien tot het gehuurde een laminaatvloer behoort, is art. 26.1 niet van toepassing.
26.4 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde is gelegen in een stad en dat een dergelijke woonruimte gevoelig is voor geluidsoverdracht. Huurder houdt hier rekening mee en zal enige geluidsoverlast dulden en zelf zo min mogelijk geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaken.

27. **Watergeld**
27.1 Het watergebruik is voor rekening van de huurder. De woning heeft een watermeter. De waterleverancier factureert huurder.

28. **Dienst wonen**
~~28.1 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam indien voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.~~

28. **Meubilering**
28.1 Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering. Het betreft hier laminaat alsmede het tapijt in de trappenhal en lampen in de gehele woning. Huurder dient deze zaken op te nemen in zijn/haar inboedelverzekering en is aansprakelijk voor deze zaken. Het onderhoud wegens slijtage is voor rekening huurder.

29. **Schilderwerk**
29.1 De gehele woning is geschilderd en moet in de huidige kleuren blijven. Alle houtwerk RAL 9001 en alle wanden en plafonds RAL 9010. Bij oplevering van de woning moet het schilderwerk van alle muren en alle houtwerk zich weer in nette staat bevinden.

30. **C.V. ketel**
~~30.1 De C.V. ketel van de woning bevindt zich in de gesloten balkonkast van de woning. In deze kast bevindt zich ook een elektrische radiator. Huurders dienen er voor te zorgen dat deze elektrische radiator in de winterperiode niet uitgeschakeld wordt. Als de C.V. ketel beschadigingen oplevert door bevriezing zijn de kosten voor herstel voor risico van de huurder.~~

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

Erratum

In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt:

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

Aldus opgemaakt en ondertekend in 1- voud

- plaats Amsterdam datum ..... plaats Amsterdam datum .....

- (huurder(s)) (verhuurder)

[redacted]

.....

[redacted]

.....

[redacted]

.....

[redacted]

.....

.....

[redacted]

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
[ ] kopie van het energielabel/Energie-Index
[ ] algemene bepalingen
[ ]

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

[redacted]

.....

[redacted]

.....

[redacted]

.....

[redacted]

.....

De huidige huurders van Ten Katestraat 19-III tekenen hierbij voor de opzegging van het huurcontract per 1-7-2021.

- handtekening huidige huurder(s):

plaats **Amsterdam** datum 1-07-2021

Mevrouw [redacted]

.....

Mevrouw [redacted]

.....

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

10 / 10

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 21-I ingaande 1-9-2004.pdf

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren VASTGOED belang

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 juli 2003 vastgesteld. *(behoudens het cursief gedrukte).*
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- [redacted]
- gevestigd/wonende te [redacted]

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

- [redacted], sofinummer [redacted]
- geboren: [redacted]
- beroep: Marketing Medewerker
- gevestigd/wonende te Amsterdam ,

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder',

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming
1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend:

- Woning Ten Katestraat 21-1° etage ,

1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte.

Paraaf huurder(s) paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren VASTGOED belang

2. Voorwaarden
Deze overeenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voorzover daarvan in deze overeenkomst niet wordt afgeweken. Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 30 juli 2003 en gedeponeerd op 31 juli 2003 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 74/2003, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen.
De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze overeenkomst uitdrukkelijk is afgeweken, of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze overeenkomst is aangegaan voor de duur van één jaar
ingaande op 01-09-2004 en lopende tot en met 31-08-2005
Tijdens deze periode kunnen partijen deze overeenkomst niet tussentijds door opzegging beëindigen. Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, tenzij dit geen werkdag is, althans als huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder.
Indien in 3.1 een bepaalde tijd is opgenomen en deze periode verstrijkt zonder opzegging, loopt de overeenkomst voor onbepaalde tijd door. Beëindiging van de overeenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig 19 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit
- de huurprijs
- de vergoeding voor de onder 6 genoemde bijkomende leveringen en diensten (servicekosten).
-
4.2 De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten wordt bepaald overeenkomstig het bepaalde in 14.1 tot en met 14.7 van de algemene bepalingen. Op de vergoeding wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.
4.3 De huurprijs en het voorschot op de vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft op de door verhuurder aangegeven wijze.
4.4 Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de huurprijs	€ 440,=
- het voorschot op de vergoeding voor de door of vanwege verhuurder ten behoeve van huurder te verzorgen leveringen en diensten	€ 25,=
- watergeld	13,74

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen	€ 478,74

Zegge vierhonderd achtenzeventig euro 74/100

Paraaf huurder(s) paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Huiseigenaren VASTGOED belang

4.5 Met het oog op de datum van ingang van deze overeenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van 01-09-2004 tot en met 30-09-2004 en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € 478,74
Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 01-09-2004

Huurprijswijziging

5.1 De huurprijs kan op voorstel van verhuurder voor het eerst per 01-07-2005 en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in 5.2.

5.2 Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft[1], is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per ..... en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in 18 van de algemene bepalingen.

Leveringen en diensten

6. De door of vanwege verhuurder voor huurder te verzorgen bijkomende leveringen en diensten zijn de volgende:
-3 x per jaar wassen van de ramen aan de voorzijde
-energie kosten van aanwezige verlichting in het trappenhuis
-3 x per jaar schoonmaken van het trappenhuis
-onderhoudscontrole CV/warmwater installatie of moederhaard.
-

Belastingen en andere heffingen

7.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:

a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten ter zake van het feitelijk gebruik van het gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten;
b. milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. baatbelasting, of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd.
d. overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies
   - ter zake van het feitelijk gebruik van het gehuurde;
   - ter zake van goederen van huurder,
   - die niet geheel of gedeeltelijk zouden zijn geheven of opgelegd, als het gehuurde niet in gebruik zou zijn gegeven.

---

1 Er is sprake van een zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs indien bij aanvang van de bewoning voor huurder een huurprijs geldt die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is (en mag zijn) dan het krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgesteld bedrag.

Paraaf huurder(s) paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Beleggers en Eigenaren VASTGOED belang

7.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Woonplaats
8.1 Vanaf de ingangsdatum van de huur worden alle mededelingen van verhuurder aan huurder in verband met de uitvoering van dit huurcontract, gericht aan het adres van het gehuurde, zijnde het werkelijke woonadres van huurder.
Indien het gehuurde geen vaste woonplaats meer van huurder is, verplicht hij zich om verhuurder daarvan terstond schriftelijk in kennis te stellen onder opgave van zijn nieuwe adres en woonplaats. Voor het geval huurder het gehuurde voorgoed verlaat zonder opgave van zijn nieuwe adres aan verhuurder blijft het adres van het gehuurde als woonplaats van huurder aangemerkt.

Beheerder
9. Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op:

- [redacted]

Bijzondere bepalingen
10.

- *1. Bij ondertekening van deze overeenkomst is huurder een bedrag van €* 1.436,22,= (zegge veertien honderd zesendertig euro 22/100) *verschuldigd aan de verhuurder als waarborgsom voor een juiste nakoming van de verplichtingen die uit deze overeenkomst voor huurder voortvloeien. Wanneer na het beëindigen van de huurovereenkomst het gehuurde is ontruimd en in behoorlijke staat is opgeleverd, zal door verhuurder de waarborgsom, verminderd met hetgeen verhuurder eventueel nog van huurder heeft te vorderen, worden terugbetaald, uitelijk een maand na oplevering van het gehuurde.*

2. Het watergebruik is voor rekening van de huurder.
3. De kosten voor het opmaken van deze overeenkomst zijn voor rekening van de huurder.
4. Gebreken aan de gehuurde zaak dienen onverwijld (direct) gemeld te worden aan het door de verhuurder opgegeven onderhoudsbedrijf. Kleine herstellingen ontstaan door tekortschieten van de huurder zullen door de verhuurder indien nodig geschieden op kosten van de huurder. Het is niet toegestaan wijzigingen aan het gehuurde uit te voeren zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder. Aan het einde van de huurperiode dient de huurder het gehuurde in goede staat op te leveren zoals deze door de huurder is betrokken bij aanvang.
5. In gebruik geven van het gehuurde aan derden zowel als gehele of gedeeltelijke onderhuur is niet toegestaan.

Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op:
ING Bankrekeningnummer [redacted] ten name van [redacted]

Paraaf huurder(s) paraaf verhuurder

Uitgave van: Nederlandse Vereniging van Huurders en Eigenaren VASTGOED belang

- Aldus opgemaakt en ondertekend in 2 voud

•• plaats Amsterdam datum 30-08-2004

[redacted]

•• (huurder(s))

plaats Amsterdam datum 30-08-2004

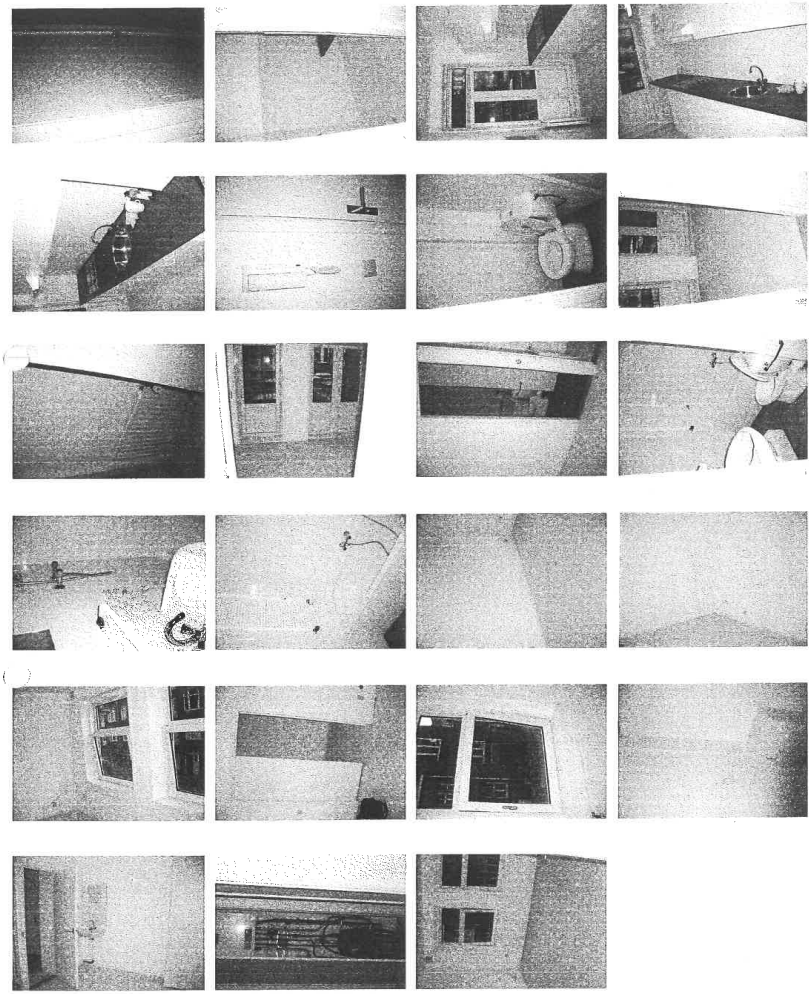
[redacted]

(verhuurder)

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in 2.

- handtekening huurder(s):

TK 21-1 Aug 2004



6

Bijlage bij huurcontract Ten Katestraat 21- 1e etage d.d. 30-08-2004

VOORZIENINGEN

De woning is geheel vernieuwd.
Achterzijde voorzien van nieuw kunststof. Kunststof voorzien van nieuwe norm isoglas.
Electra door de gehele woning is vernieuwd. De woning is voorzien van nieuw schakelmateriaal
De woning is voorzien van een nieuwe groepenkast. De vloer in de woning is volledig geisoleerd.
Alle deuren, inclusief de toegangsdeur zijn nieuw.

Keuken
geheel nieuw
- Belion afzuigkap
- RVS gaskookplaat
- keuken, onder en bovenkasten
- RVS spoelbak
- keukenmengkraan
- radiator

De gehele keuken is voorzien van nieuw tegelwerk.

Badkamer
geheel nieuw
- ligbad
- badmengkraan
- slang en douche kop
- douche mengkraan
- douchebak
- glijstang, douchekop en slang
- wastafel, plancet en vierkante spiegel
- wastafelmengkraan
- itho plafond ventilator
- handdoekradiator
- 2e toilet

De wanden en vloeren zijn voorzien van nieuw tegelwerk.

Hal
geheel nieuw
- huistelefoon
- radiator
- toilet

Slaapkamer
geheel nieuw
- wastafel en kraan+ vierkante spiegel
- radiator
- hr cv ketel ingebouwd en inbouwkast
  (bijvulslang en instruktieboekje zijn aanwezig)

Woonkamer
geheel nieuw
- kamerthermostaat
- 2 radiatoren
- voorkamer cq eetkamer toegankelijk dmv 2 (dichte) openslaande deuren

Zolderberging

7

Bijlage

45558_211124 avg huurcontract ten katestraat 21-III ingaande 1-10-2021.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 20 maart 2017 vastgesteld.
Verwijzing naar dit model en het gebruik daarvan 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 de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

- **Huize Rijnstroom B.V. vertegenwoordigd door** [redacted]
- gevestigd/wonende te **Waalstraat 135-H te 1079 DW Amsterdam**

, hierna te noemen 'verhuurder',

EN

Naam: [redacted]
Geboortedatum: [redacted]
Huidige adres: [redacted]
Mailadres: [redacted]
Mobiel nummer: [redacted]

Naam: [redacted]
Geboortedatum: [redacted]
Huidige adres: [redacted]
Mailadres [redacted]
Mobiel nummer: [redacted]

Naam: [redacted]
Geboortedatum: [redacted]
Huidige adres: [redacted]
Mailadres [redacted]
Mobiel nummer: [redacted]

Naam: [redacted]
Geboortedatum: [redacted]
Huidige adres: [redacted]
Mailadres: [redacted]
Mobiel nummer: [redacted]

(indien van toepassing, zowel ieder afzonderlijk als gezamenlijk), hierna te noemen 'huurder'.

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

Onbepaalde tijd
- partijen kiezen nadrukkelijk niet voor de mogelijkheid van een kortdurende huurovereenkomst, maar voor een langdurige(re) en bestendige(re) huurrelatie;
- partijen kiezen nadrukkelijk om geen gebruik te maken van het huurregime van twee (2) jaar (zelfstandige woonruimte) of vijf (5) jaar (onzelfstandige woonruimte) of korter ex artikel 7:271 lid 1 Burgerlijk Wetboek;
- aan huurder komt huurbescherming toe vanaf aanvang huurovereenkomst;

ZIJN OVEREENGEKOMEN:

Het gehuurde, bestemming
- **1.1** Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder de **zelfstandige** woonruimte, hierna 'het gehuurde' genoemd, plaatselijk bekend

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

Ten Katestraat 21-III, te 1053 BW AMSTERDAM

De staat van het gehuurde op de opleveringsdatum is beschreven in het als bijlage aangehechte en door partijen geparafeerde proces-verbaal van oplevering. Het gehuurde is nader aangeduid op de als bijlage bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening*.
1.2 Het gehuurde is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt als woonruimte **en uitsluitend door huurder (en diens gezinsleden)**.

Het gebruiken van (een deel van) het gehuurde als beroeps- of bedrijfsruimte is verboden.

1.3 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.
1.4 Huurder heeft bij het aangaan van de huurovereenkomst [**wel/~~niet~~***] een kopie van het energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen en/of een kopie van de Energie-Index ten aanzien van het gehuurde ontvangen.

Voorwaarden
2.1 Deze huurovereenkomst verplicht partijen tot naleving van de bepalingen van de wet met betrekking tot verhuur en huur van woonruimte voor zover daarvan in deze huurovereenkomst niet wordt afgeweken. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE', vastgesteld op 20 maart 2017 en gedeponeerd op 12 april 2017 bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 2017.21, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. Deze algemene bepalingen zijn partijen bekend. Huurder heeft hiervan een exemplaar ontvangen. De algemene bepalingen zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing ervan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

Onbepaalde tijd
- 3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd, ingaande op **1 oktober 2021.**
- 3.2 Verhuurder zal het gehuurde op de ingangsdatum van de huur aan huurder ter beschikking stellen, mits huurder heeft voldaan aan alle op dat moment bestaande verplichtingen jegens verhuurder. Indien de ingangsdatum niet op een werkdag valt, zal het gehuurde op de eerstvolgende werkdag ter beschikking worden gesteld.

3.3 Beëindiging van de huurovereenkomst door opzegging dient te geschieden overeenkomstig artikel 18.1 van de algemene bepalingen.

Betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 Met ingang van de ingangsdatum van deze huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting van huurder uit:
- de huurprijs
~~**4.2** De vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter bestaat uit de feitelijke kosten op basis van de meterstanden.~~
~~**4.3** De vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde, zoals aangegeven in artikel 7 wordt vastgesteld door de verhuurder.~~
~~Op de vergoeding als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals aangegeven in de artikelen 17.1 tot en met 17.15 van de algemene bepalingen.~~
4.4 De huurprijs en het voorschot als bedoeld in artikel 4.2 en 4.3 zijn bij vooruitbetaling verschuldigd, steeds te voldoen vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betaling betrekking heeft **door middel van overschrijving op rekeningnummer** [redacted] **t.n.v. Huize Rijnstroom B.V.**

- **4.5** Per betaalperiode van één maand bedraagt

- de kale huurprijs	€	**2.550,00**
~~- het voorschot op de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter~~	~~€~~	~~0,00~~
~~- het voorschot op de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van het gehuurde~~	~~€~~	~~0,00~~

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

Zodat huurder per maand in totaal heeft te voldoen € **2.550,00**
Zegge vijfentwintighonderdvijftig euro 0/00 euro.

- **4.6** Met het oog op de datum van ingang van deze huurovereenkomst heeft de eerste betaalperiode betrekking op de periode van **1-10-2021** tot en met **31-10-2021** en is het over deze eerste periode verschuldigde bedrag € **2.550,00.** Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op **1-10-2021.**

- **De onderhavige huurovereenkomst geldt niet als betaal-/ ontvangstbewijs van de voornoemde betaling.**

Huurprijswijziging

- **5.1** Indien het gehuurde woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft, kan de huurprijs op voorstel van verhuurder voor het eerst per **1 juli 2022** en vervolgens jaarlijks worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging wettelijk toegestane percentage voor woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs, bij gebreke waarvan de huurprijsaanpassing plaatsvindt overeenkomstig het gestelde in artikel 5.2. In aanvulling op het in de vorige zin bedoelde percentage kan de huurprijs op voorstel van verhuurder worden gewijzigd met een percentage dat maximaal gelijk is aan het op de ingangsdatum van die wijziging toegestane percentage voor de inkomensafhankelijke huurverhoging, indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een niet-geliberaliseerde huurprijs betreft. Partijen verklaren het bepaalde in artikel 7:252a BW voor zover vereist van overeenkomstige toepassing en huurder verleent voor zover vereist toestemming voor het opvragen van een in artikel 7:252a lid 3 BW bedoelde verklaring.
- **5.2** Indien het gehuurde zelfstandige woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs voor woonruimte betreft, is het onder 5.1 gestelde niet van toepassing. In dat geval wordt de huurprijs voor het eerst per **1 augustus 2022** en vervolgens jaarlijks aangepast overeenkomstig het gestelde in artikel 16 van de algemene bepalingen. Bovenop en gelijktijdig met de jaarlijkse aanpassing overeenkomstig artikel 16 van de algemene bepalingen, heeft de verhuurder het recht om de huurprijs te verhogen **zoals omschreven in artikel 13.**

Kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter
6. ~~Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van **[elektriciteit, gas en water*]** voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter.~~

Servicekosten

- **7.1** Verhuurder zal zorgdragen voor de levering van de volgende zaken en diensten in verband met de bewoning van het gehuurde:
  - **geen**

- **7.2 Huurder dient per ingangsdatum van het huurcontract de elektra- water- en gasstanden op te nemen en hiervoor contracten op eigen naam te zetten. Ook eventuele overige diensten zoals kabeltelevisie, telefoonaansluiting e.d. dient huurder aan te vragen op eigen naam. Bij opzegging van de huurovereenkomst dient huurder deze contracten op te zeggen.**

Belastingen en andere heffingen
8.1 Tenzij dit op grond van de wet of daaruit voortvloeide regelgeving niet is toegestaan, zijn voor rekening van huurder, ook als verhuurder daarvoor wordt aangeslagen:
a. de onroerende zaakbelasting en de waterschap- of polderlasten;
b. de milieuheffingen, waaronder de verontreinigingsheffing oppervlaktewateren en zuiveringsheffing afvalwater;
c. de baatbelasting of daarmee verwante belastingen of heffingen, geheel of een evenredig gedeelte daarvan, indien en voor zover huurder is gebaat bij datgene op grond waarvan de aanslag of heffing wordt opgelegd;
d. de overige bestaande of toekomstige belastingen, milieubeschermingbijdragen, lasten, heffingen en retributies.
Deze belastingen en andere heffingen worden alleen doorbelast voor zover ze betrekking hebben op het feitelijk gebruik van het gehuurde en het feitelijk medegebruik van dienstruimten, algemene en gemeenschappelijke ruimten.
8.2 Indien de voor rekening van huurder komende heffingen, belastingen, retributies of andere lasten bij verhuurder worden geïnd, moeten deze door huurder op eerste verzoek aan verhuurder worden voldaan.

Beheerder
9.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op: **Huize Rijnstroom B.V.**

- **Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld. Telefonisch bereikbaar op [redacted] of per e-mail naar [redacted]**

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

9.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

Waarborgsom

- **10.1** Huurder zal voor de ingangsdatum een waarborgsom betalen ter grootte van een bedrag van € **5.000,--** (zegge: **vijfduizend** euro) op de in artikel 4.4 aangegeven wijze. **(De waarborgsom is reeds betaald bij het vorige contract, de nieuwe huurder en de vertrekkende huurder zullen onderling hun aandeel in de waarborgsom verrekenen)**

10.2 Over de waarborgsom wordt **geen** rente vergoed.

<u>10.3</u> Deze waarborgsom dient tot zekerheid voor de betaling van al hetgeen huurder en medehuurder(s) ingevolge deze overeenkomst aan verhuurder verschuldigd zal zijn.

<u>10.4</u> Tijdens de huurperiode zal huurder en medehuurder(s) niet kunnen verlangen dat enig aan de verhuurder toekomend bedrag met de waarborgsom zal worden verrekend. Verhuurder heeft evenwel het recht openstaande bedragen met de waarborgsom te verrekenen. Over de waarborgsom zal door verhuurder geen rente verschuldigd zijn.

<u>10.5</u> Alleen bij beëindiging van de gehele huurovereenkomst en oplevering van het gehuurde aan verhuurder leeg en ontruimd van alle personen en goederen, zal uiterlijk drie maanden nadien de waarborgsom, althans hetgeen resteert na verrekening van eventueel openstaande bedragen, aan huurder en medehuurder(s) worden afgedragen, te storten op het rekeningnummer waar de (laatste) huurpenningen van zijn voldaan.

<u>10.6</u> Bij ontbinding van de huurovereenkomst wegens een tekortkoming aan de zijde van de huurder (bijvoorbeeld op grond van artikel 13 algemene bepalingen) verbeurt huurder de waarborgsom aan verhuurder, zonder dat dit afdoet aan enig recht van verhuurder (bijvoorbeeld het recht om volledige vergoeding van de door verhuurder geleden schade te vorderen).

Boetebepaling

- **11.1** Huurder en verhuurder komen overeen dat indien huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) uit hoofde van de nagenoemde bepaling(en), hij aan verhuurder een direct opeisbare boete verbeurt zoals hieronder vermeld:

a. een boete van **€ 20,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1 (gebruik), 9 (tuin), 13.1 en 13.2 (melden schade), 14.1 (algemene ruimten), 14.3 sub a (huisdieren), 14.4 (overlast), 21.1 en 21.2 (waarborgsom) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 4.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

b. een boete van **€ 35,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 4.1 en 4.2 (veranderingen en toevoegingen), 8 (antennes), 10 (zonwering), 14.2 en 14.3 sub b (reclame, ventilatie- en rookkanalen) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 7.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

c. een boete van **€ 50,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 1.3 (wijziging bestemming) van deze huurovereenkomst en van artikel 12 (toegang), 15.2 (gevaarlijke stoffen), 19 (tijdige en correcte wederoplevering) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 10.000,--**, onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding;

d. een boete van **€ 1.500,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 75,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 2 ((tijdelijke) onderhuur) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 15.000,--** onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

e. een boete van **€ 5.000,--** per overtreding, te vermeerderen met een aanvullende boete van **€ 100,--** voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, bij overtreding van artikel 14.3 sub c (hennep en dergelijke) van de algemene bepalingen, met een maximum van **€ 25.000,--**, onverminderd (i) zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en (ii) verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding, en (iii) de verplichting tot afdracht van de winst die hij (naar schatting) heeft genoten door het handelen in strijd met dit verbod;

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

- **11.2** Voor iedere overtreding van een verplichting uit deze huurovereenkomst en bijbehorende algemene bepalingen, voor zover niet reeds hiervoor in artikel 11.1 genoemd, is huurder aan verhuurder een direct opeisbare boete van **€ 10,--** per kalenderdag verschuldigd, met een maximum van **€ 2.000,--** onverminderd zijn gehoudenheid om alsnog aan deze verplichting te voldoen en onverminderd verhuurders recht op (aanvullende) schadevergoeding. Indien verhuurder een professionele partij is, is dit artikel 11.2 niet van toepassing.

BIJZONDERE BEPALINGEN

12. Huurbetaling

12.1 Huurder zal de huurprijs, en indien daarvan sprake is, het bedrag aan bijkomende kosten voldoen door storting of overschrijving op banknummer [redacted] t.n.v. Huize Rijnstroom B.V. Huurbetalingen dienen van één rekening te worden overgemaakt.

12.2 Indien er een of meer huurperioden onbetaald zijn gebleven, heeft de verhuurder het recht om een betaling af te boeken op de oudste openstaande huurperiode. Dit ongeacht het feit of de huurder bij de betaling heeft aangegeven dat die betrekking heeft op een betaalde huurperiode. Indien huurder zijn betalingsverplichting niet nakomt, kunnen administratiekosten bij huurder in rekening worden gebracht. Herinneringsbrieven kunnen per e-mail verstuurd worden.

(Buiten)gerechtelijke kosten

12.3 In aanvulling op artikel 25.1 en 25.2 van de algemene bepalingen is verhuurder gerechtigd om, telkens als verhuurder de huurder schriftelijk heeft aangemaand omdat huurder één of meer verplichtingen uit hoofde van deze huurovereenkomst (inclusief algemene bepalingen) niet (tijdig) na is gekomen, de kosten van de schriftelijke aanmaning op huurder te verhalen. Huurder is verplicht deze kosten op eerste verzoek aan verhuurder te voldoen. De kosten bedragen minimaal € 40,00 per schriftelijke aanmaning.

13. Huurprijsaanpassing

13.1 Huurder en verhuurder komen overeen dat de jaarlijkse huurverhoging, zoals genoemd in art 5.2, per 1 augustus 2022 (en de volgende jaren) minimaal 2,0% bedraagt.

15. Gezinssamenstelling en hoofdverblijf

15.1 Als aanvulling op art 1.1 van de algemene bepalingen geldt: "De bewijslast dat de huurder zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft en dat de huurder onafgebroken zijn hoofdverblijf in het gehuurde heeft behouden rust op de huurder". Partijen stellen vast dat als de door huurder verstrekte gegevens niet juist of volledig zijn, dit een tekortkoming is die ernstig genoeg is om ontbinding van de huurovereenkomst te rechtvaardigen.

15.2 Huurder is verplicht in het gehuurde zijn hoofdverblijf te hebben. Indien op enig moment zou blijken dat dit niet het geval is, merken partijen die aan als een dusdanig ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurverplichtingen door de huurder, dat dit grond geeft tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Studenten / huursamenstelling / verzekeringspremie

~~15.3 De woning mag niet bewoond worden door studenten. Indien de verzekeringsmaatschappij hogere premies hanteert i.v.m. huursamenstelling dan kan deze premie worden doorbelast aan de huurder.~~

16. Onderhuur

16.1 Zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van verhuurder mogen huurders het gehuurde noch geheel, noch gedeeltelijk door derden laten gebruiken, of aan derden in onderhuur afstaan, doch uitsluitend laten bewonen door personen die rechtstreeks tot zijn gezin behoren, dan wel op het huurcontract als huurder staan vermeld. Tevens is het verboden om de woning geheel dan wel gedeeltelijk te (onder) verhuren via Airnbnb of soortgelijke ondernemingen. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

De woning mag bewoond worden door maximaal 4 personen. Indien huurder meer dan vier personen in de woning laat verblijven wordt dit gezien als overtreding. Indien verhuurder of eigenaar een boete

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

ontvangt van de gemeente i.v.m. onrechtmatige bewoning zal verhuurder deze kosten doorbelasten aan huurder en zal de huurovereenkomst per direct worden ontbonden.

17. Wijziging huurder of medehuurder(s) en beëindiging huurovereenkomst.
17.1 Beëindiging van de huurovereenkomst kan slechts door opzegging van huurder en medehuurder(s) tezamen. Verhuurder heeft te allen tijde het recht om een nieuw huurcontract af te sluiten met huurder en evt. medehuurder(s) indien de samenstelling van de huurders wijzigt. Huurder kan bij verhuurder geen bijschrijving van een nieuwe medehuurder op het contract afdwingen wanneer een (mede)huurder het contract beëindigt.
17.2 Wijziging van het aantal bewoners en/of huurders zal nimmer leiden tot een lagere huurprijs.
17.3 Coöptatierecht is met nadruk nimmer van toepassing.
17.4 Huuropzegging kan alleen per hele kalendermaand.
17.5 De huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de rechten en plichten die voortvloeien uit deze huurovereenkomst, inclusief de huurbetaling en de waarborgsom. Huurder en medehuurder(s) zijn hoofdelijk aansprakelijk voor eventuele schade aan het gehuurde.
17.6 Een bedrag van minimaal € 150,-- (exclusief BTW) wordt in rekening gebracht aan de huurder voor iedere wijziging in het huurcontract nadat deze is ondertekend.

18. Oplevering einde huurovereenkomst
18.1 In aanvulling op artikel 19 algemene bepalingen heeft te gelden dat als verhuurder, bij het einde van de huurovereenkomst, niet tijdig de sleutels van huurder ontvangt, hij het recht zal hebben zich, op kosten van huurder, de toegang tot het gehuurde te verschaffen, onverminderd huurders gehoudenheid om hem alle schade en kosten te vergoeden, welke door zijn toerekenbare tekortkoming mocht (zijn) ontstaan, waaronder (niet uitsluitend) een vergoeding gelijk aan de laatste geldende huurprijs en overige betalingsverplichtingen die verhuurder mist door de te late (correcte) oplevering.
18.2 De huurder accepteert alle in de woning aanwezige voorwerpen die niet bij het gehuurde horen in de staat zoals deze op dit moment zijn. Bij oplevering van de woning dienen deze voorwerpen te worden verwijderd.

19. Inspecties en onderhoudswerkzaamheden door verhuurder
19.1 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen heeft te gelden dat (personen namens) verhuurder het gehuurde (rekening houdend met de voorschriften zoals genoemd in artikel 12.1 algemene bepalingen) tevens mag betreden ter controle van een correct gebruik van het gehuurde en ter inspectie van de installaties in het gehuurde.
19.2 In aanvulling op artikel 12.1 algemene bepalingen dient huurder uiterlijk binnen 12 uur nadat verhuurder aankondigt het gehuurde te willen inspecteren/betreden (bijvoorbeeld voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden) verhuurder en/of werklieden namens verhuurder tot het gehuurde toe te laten.
19.3 Indien verhuurder werkzaamheden wil of moet voorbereiden en/of uitvoeren teneinde het gehuurde en het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakt in appartementsrechten te kunnen splitsen, zal huurder voor deze werkzaamheden gelegenheid geven.
19.4 Huurder zal het ongemak van eventueel door verhuurder uit te voeren onderhoudswerkzaamheden moeten gedogen. Huurder heeft geen recht op het stellen van voorwaarden of het ontvangen van enige tegenprestatie dan wel huurprijsvermindering voor het toelaten van (werklieden namens) verhuurder in het gehuurde en/of het gedogen van werkzaamheden in/aan het gehuurde of het complex waarin het gehuurde is gelegen. Verhuurder zal zoveel mogelijk rekening houden met de redelijke belangen van huurder.

20. Veranderingen door huurder
20.1 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen is het huurder verboden om in de ramen, kozijnen of ander houtwerk te boren of te schroeven (of deze op enige andere manier te beschadigen). Indien huurder in strijd met het voornoemde verbod handelt, dient huurder (ongeacht de omvang van de beschadiging) voor eigen rekening en risico de beschadigde ramen, kozijnen of ander houtwerk te vernieuwen (door een zelfde/gelijkwaardig product).
20.2 Op het boren, schroeven of slaan van spijkers in de wanden, plafonds of vloeren (niet zijnde houtwerk) is artikel 4 algemene bepalingen van toepassing. De hierdoor veroorzaakte gaten dienen bij het einde van de huurovereenkomst voor rekening en risico van huurder hersteld te zijn.
20.3 In afwijking op artikel 4 algemene bepalingen dient de huurder voor iedere verandering of toevoeging aan het gehuurde vooraf schriftelijk toestemming van de verhuurder te hebben gekregen. Indien verhuurder in strijd met het voornoemde handelt, dient huurder op eerste verzoek van verhuurder (en in ieder geval uiterlijk bij het einde van de huurovereenkomst) de verandering/toevoeging ongedaan te maken. Hiernaast is huurder aansprakelijk voor alle eventuele schade en de contractuele boete.
20.4 In aanvulling op artikel 4 van de algemene bepalingen is huurder, indien verhuurder toestemming verleent en daarbij niet aangeeft of de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst ongedaan gemaakt moet worden, in beginsel verplicht de verandering/toevoeging bij het einde van de

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

huurovereenkomst ongedaan te maken, tenzij verhuurder voor de einddatum alsnog aangeeft dat de verandering of toevoeging in het gehuurde achtergelaten dient te worden. Indien de verandering/toevoeging bij het einde van de huurovereenkomst achtergelaten moet worden, dient deze bij het einde van de huurovereenkomst in goede staat van onderhoud en onbeschadigd te worden opgeleverd zonder dat huurder daarvoor een vergoeding van verhuurder kan vorderen, tenzij verhuurder door deze verandering ongerechtvaardigd zou zijn verrijkt.

20.5 Huurder is verplicht er voor te zorgen dat bij uitvoering van werkzaamheden (waarvoor hij voorafgaand schriftelijk de toestemming van verhuurder heeft verkregen):
- voldaan wordt aan in dat kader door de overheid gestelde of nog te stellen eisen;
- hij over alle benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen beschikt;
- vakbekwame gekwalificeerde personen worden ingeschakeld die deugdelijke materialen gebruiken.

20.6 Het is verboden de schoorsteenkanalen te gebruiken voor openhaardvuur, deze zijn hiervoor niet geschikt. De boven- en onderkant van de veranda's, erkers en buitenmuren mogen niet worden gewit of geschilderd. Het is verboden de plafonds en de wanden in kleur te behandelen. Bij het einde van de huur moeten de wanden van de woonkamer en slaapkamers in nette staat en egaal/glad zijn en geschikt voor behang- en schilderwerk; de wanden mogen dus niet grof en/of granol en/of spachtelputz gestukadoord zijn. Het is verboden verbandstoffen, schillen, groenteafval e.d. in het toilet te werpen daar dit verstopping veroorzaakt. Het is verboden de plafonds in de woning te bedekken met plaatmateriaal zoals o.a. hard- en zachtboardplaten en schuimplasticplaten. De huurders dienen ervoor te zorgen dat de trappen van het gemeenschappelijke trapportaal met de bijbehorende bordessen en portalen, worden schoongehouden en worden voorzien van vloerbedekking zoals bijvoorbeeld zeil of loper. Huurder moet ervoor zorg dragen dat geen personen zich op het dak bevinden en dat er geen voorwerpen hierop worden geplaatst en is hiervoor ook aansprakelijk. Het is verboden om in het tegelwerk van de gehele woning, zoals badkamer, hal en keuken, gaten te boren. Het is verboden om deurhaken aan de deuren in de woning te hangen i.v.m. beschadiging van het schilderwerk.

21. Onderhoud

21.1 Voor de duidelijkheid wordt huurder er op gewezen dat, zolang de huurovereenkomst voortduurt. het onderhoud aan het gehuurde conform het 'Besluit kleine herstellingen' voor rekening en risico van de huurder komt.

21.2 Indien het gehuurde is gelegen op een verdieping, is huurder verplicht de trap die en het trapportaal/portiek dat direct naar het gehuurde leidt schoon te houden. Ligt het gehuurde op de hoogste verdieping en bevindt zich daarboven nog een zolderverdieping, dan is huurder tevens verplicht de trap en de overloop naar de zolderverdieping schoon te houden. Ligt het gehuurde op de parterre van een gebouw, dan is huurder verplicht het portiek op de begane grond schoon te houden.

21.3 In aanvulling op artikel 11 algemene bepalingen komen partijen overeen dat als huurder het onderhoud waar hij toe verplicht is niet uitvoert, verhuurder het recht heeft zelf (periodiek) tot het uitvoeren van het onderhoud uit te gaan en de kosten die met dat onderhoud gemoeid zijn bij huurder in rekening te brengen door middel van servicekosten

21.4 Onder het gehuurde valt alleen een (hoofd)voordeurslot. Indien er meerdere sloten –cilindersloten, pensloten e.d. worden geleverd, zijn de kosten voor onderhoud en vervanging e.d. voor rekening en risico huurder.

22. (Glas)schade

22.1 Verhuurder benadrukt dat alle schade in/aan het gehuurde voor rekening en risico van huurder komt, conform de regels van artikel 13 algemene bepalingen. Verhuurder sluit geen (glas)verzekeringen af en het zal in geval van schade voor huurder dan ook niet mogelijk zijn een beroep te doen op enige door verhuurder afgesloten verzekering. Naast de verplichting in artikel 13.7 algemene bepalingen staat het huurder uiteraard vrij aanvullende verzekeringen af te sluiten.

23. Huisdieren

23.1 In afwijking van artikel 14.3 a van de algemene bepalingen is het verboden om huisdieren te houden. Indien huurders dit artikel overtreden, dan verbeuren huurders aan verhuurder een direct opeisbare boete gelijk aan vijf maal de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs. Voorts verbeurt huurder aan verhuurder per kalenderdag dat de overtreding voortduurt een direct opeisbare boete, gelijk aan 10% van de op dat moment geldende (onverminderde) maandhuurprijs, met een maximum van driemaal de geldende (onverminderde) jaarhuurprijs.

24. Roken

24.1 Het is in de gehele woning verboden om te roken.

25. Energiecertificaat

25.1 De woning heeft een energie-index van 1.75.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

26. Geluid(soverlast)

26.1 Huurder zal het gehuurde voorzien van zachte vloerbedekking. Huurder dient daarbij een te verwijderen lijmsoort die de ondervloer niet aantast te gebruiken.
26.2 Voor het aanleggen van harde vloerbedekking (bijvoorbeeld laminaat, parket, linoleum, steen e.d.) heeft huurder voorafgaande toestemming van verhuurder nodig. Indien verhuurder zijn toestemming verleent, blijft huurder verantwoordelijk en aansprakelijk voor het aanleggen van de vloer (op eigen kosten) op dusdanige wijze dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan en in- en omwonenden geen (geluids)hinder ondervinden van de vloer(en) van huurder. Indien in- en/of omwonenden vervolgens toch (geluids)hinder ondervinden, dient huurder de vloer conform de aanwijzingen van verhuurder aanpassen.
26.3 Indien tot het gehuurde een laminaatvloer behoort, is art. 26.1 niet van toepassing.
26.4 Huurder is zich er van bewust dat het gehuurde is gelegen in een stad en dat een dergelijke woonruimte gevoelig is voor geluidsoverdracht. Huurder houdt hier rekening mee en zal enige geluidsoverlast dulden en zelf zo min mogelijk geluidsoverlast voor omwonenden veroorzaken.

27. Watergeld

27.1 Het watergebruik is voor rekening van de huurder. De woning heeft een watermeter. De waterleverancier factureert huurder.

28. Dienst wonen

~~28.1 Verhuur geschiedt onder voorbehoud goedkeuring vergunning Dienst Wonen Zorg en Samenleving Amsterdam indien voor de woning een huisvestingsvergunning is vereist.~~

28. Meubilering

28.1 Huurder maakt gebruik van de in het gehuurde aanwezige stoffering en meubilering. Het betreft hier laminaat alsmede het tapijt in de trappenhal en lampen in de gehele woning. Huurder dient deze zaken op te nemen in zijn/haar inboedelverzekering en is aansprakelijk voor deze zaken. Het onderhoud wegens slijtage is voor rekening huurder.

~~29. Schilderwerk~~

~~29.1 De gehele woning is geschilderd en moet in de huidige kleuren blijven. Alle houtwerk RAL 9001 en alle wanden en plafonds RAL 9010. Bij oplevering van de woning moet het schilderwerk van alle muren en alle houtwerk zich weer in nette staat bevinden.~~

~~30. C.V. ketel~~

~~30.1 De C.V. ketel van de woning bevindt zich in de geïsoleerde balkonkast van de woning, in deze kast bevindt zich ook een elektrische radiator. Huurders dienen er voor te zorgen dat deze elektrische radiator in de winterperiode niet uitgeschakeld wordt. Als de C.V. ketel beschadigingen oploopt door bevriezing zijn de kosten voor herstel voor risico van de huurder.~~

Dit contract vervangt het voorgaande contract ingaande 1-7-2020.

Erratum

In artikel 19.9 van de Algemene bepalingen Woonruimte 2017 is, in de tweede zin van het artikel, abusievelijk het woord 'op' vergeten en het woord 'huurder' in plaats van 'verhuurder' gebruikt. De correcte tekst luidt als volgt:

19.9 Huurder is gehouden de door hem op basis van het rapport uit te voeren werkzaamheden binnen de in het rapport vastgelegde – of anders tussen partijen overeengekomen – termijn op een deugdelijke wijze uit te voeren c.q. te doen uitvoeren. Indien huurder geheel of gedeeltelijk nalatig blijft in de nakoming van zijn uit het rapport voortvloeiende verplichtingen, is verhuurder gerechtigd zelf deze werkzaamheden te laten uitvoeren en de daaraan verbonden kosten op huurder te verhalen, zonder dat huurder daarvoor door of namens verhuurder in gebreke behoeft te worden gesteld, en onverminderd de aanspraak van verhuurder op vergoeding van de verdere schade en kosten.

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

- Aldus opgemaakt en ondertekend in **2-** voud
- plaats **Amsterdam** datum 18/09/2021 plaats **Amsterdam** datum 21-9-2021

[redacted] [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- (huurder(s)) (verhuurder)

Bijlagen: *)

[ ] plattegrond/tekening van het gehuurde
[ ] proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
[ ] kopie van het energielabel/Energie-Index
[x] algemene bepalingen
[ ]

Afzonderlijke handtekening(en) van huurder(s) voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE als genoemd in artikel 2.

- handtekening huurder(s):

[redacted]

[redacted]

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

.....

[redacted]

.....

[redacted]

.....

Door ondertekening van dit contract gaat Amy Körver akkoord met haar opzegging per 1-10-2021.

Aldus getekend te Amsterdam op: 16/09/2021

[redacted]

.....

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

paraaf Huurder

paraaf Verhuurder

Bijlage

45558_vve begroting 2021 ten katestraat 7-21 211130.pdf

BEGROTING

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2021 - 31 december 2021

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering	2.750,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Onderhoud	15.100,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Beheerkosten	3.650,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Bankkosten	90,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reserve	9.000,00
Trappenhuis	Elektra bovenwoningen	250,00
	Totaal	30.840,00

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Verdeelsleutel: Algemene kosten volgens breukdeel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-01 - Ten Katestraat 7-huis(Bedrijfsruimte)	971,11	2
A-02 - Ten Katestraat 11-huis(Woning met tuin)	971,11	2
A-03 - Ten Katestraat 13-huis(Woning met tuin)	971,11	2
A-04 - Ten Katestraat 15-huis(Woning met tuin)	971,11	2
A-05 - Ten Katestraat 17-huis(Woning met tuin)	971,11	2
A-06 - Ten Katestraat 19-huis(Woning met tuin)	971,11	2
A-07 - Ten Katestraat 21-huis(Bedrijfsruimte)	971,11	2
A-08 - Ten Katestraat 7-I(Woning)	971,11	2
A-09 - Ten Katestraat 11-I(Woning)	971,11	2
A-10 - Ten Katestraat 13-I(Woning)	971,11	2
A-11 - Ten Katestraat 15-I(Woning)	971,11	2
A-12 - Ten Katestraat 17-I(Woning)	971,11	2
A-13 - Ten Katestraat 19-I(Woning)	971,11	2
A-14 - Ten Katestraat 21-I(Woning)	971,11	2
A-15 - Ten Katestraat 7-II(Woning)	971,11	2
A-16 - Ten Katestraat 11-II(Woning)	971,11	2
A-17 - Ten Katestraat 13-II(Woning)	971,11	2
A-18 - Ten Katestraat 15-II(Woning)	971,11	2
A-19 - Ten Katestraat 17-II(Woning)	971,11	2
A-20 - Ten Katestraat 19-II(Woning)	971,11	2
A-21 - Ten Katestraat 21-II(Woning)	971,11	2
A-22 - Ten Katestraat 7-III/IV(Woning)	1.456,67	3
A-23 - Ten Katestraat 11-III/IV(Woning)	1.456,67	3
A-24 - Ten Katestraat 13-III/IV(Woning)	1.456,67	3
A-25 - Ten Katestraat 15-III/IV(Woning)	1.456,67	3
A-26 - Ten Katestraat 17-III/IV(Woning)	1.456,67	3
A-27 - Ten Katestraat 19-III/IV(Woning)	1.456,67	3
A-28 - Ten Katestraat 21-III/IV(Woning)	1.456,67	3
Totaal	30.590,00	63

Verdeelsleutel: Trappenhuis
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-08 - Ten Katestraat 7-I(Woning)	11,90	1
A-09 - Ten Katestraat 11-I(Woning)	11,90	1
A-10 - Ten Katestraat 13-I(Woning)	11,90	1
A-11 - Ten Katestraat 15-I(Woning)	11,90	1
A-12 - Ten Katestraat 17-I(Woning)	11,90	1
A-13 - Ten Katestraat 19-I(Woning)	11,90	1
A-14 - Ten Katestraat 21-I(Woning)	11,90	1
A-15 - Ten Katestraat 7-II(Woning)	11,90	1
A-16 - Ten Katestraat 11-II(Woning)	11,90	1
A-17 - Ten Katestraat 13-II(Woning)	11,90	1
A-18 - Ten Katestraat 15-II(Woning)	11,90	1
A-19 - Ten Katestraat 17-II(Woning)	11,90	1
A-20 - Ten Katestraat 19-II(Woning)	11,90	1
A-21 - Ten Katestraat 21-II(Woning)	11,90	1
A-22 - Ten Katestraat 7-III/IV(Woning)	11,90	1
A-23 - Ten Katestraat 11-III/IV(Woning)	11,90	1
A-24 - Ten Katestraat 13-III/IV(Woning)	11,90	1
A-25 - Ten Katestraat 15-III/IV(Woning)	11,90	1
A-26 - Ten Katestraat 17-III/IV(Woning)	11,90	1
A-27 - Ten Katestraat 19-III/IV(Woning)	11,90	1
A-28 - Ten Katestraat 21-III/IV(Woning)	11,90	1
Totaal	249,90	21

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Totaal begroting	30.839,90

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 04-08-2020

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
De heer Y. Aharoni	A-16 - Ten Katestraat 11-II (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
Mevrouw A. Baricevic	A-21 - Ten Katestraat 21-II (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
De heer J.M. Bax	A-05 - Ten Katestraat 17-huis (Woning met tuin)	80,93
	A-06 - Ten Katestraat 19-huis (Woning met tuin)	80,93
		Totaal 161,86
De heer en mevrouw de Beer - Van Iwaarden	A-04 - Ten Katestraat 15-huis (Woning met tuin)	80,93
		Totaal 80,93
De heer M.S. Cohen	A-24 - Ten Katestraat 13-III/IV (Woning)	122,38
		Totaal 122,38
De heer Duipmans / Koopman	A-09 - Ten Katestraat 11-I (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
Mevrouw A.C. van der Heijden	A-10 - Ten Katestraat 13-I (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
Huize Rijnstroom B.V.	A-01 - Ten Katestraat 7-huis (Bedrijfsruimte)	80,93
	A-03 - Ten Katestraat 13-huis (Woning met tuin)	80,93
	A-07 - Ten Katestraat 21-huis (Bedrijfsruimte)	80,93
	A-11 - Ten Katestraat 15-I (Woning)	81,92
	A-14 - Ten Katestraat 21-I (Woning)	81,92
	A-15 - Ten Katestraat 7-II (Woning)	81,92
	A-17 - Ten Katestraat 13-II (Woning)	81,92
	A-19 - Ten Katestraat 17-II (Woning)	81,92
	A-23 - Ten Katestraat 11-III/IV (Woning)	122,38
	A-25 - Ten Katestraat 15-III/IV (Woning)	122,38
	A-27 - Ten Katestraat 19-III/IV (Woning)	122,38
	A-28 - Ten Katestraat 21-III/IV (Woning)	122,38
		Totaal 1.141,91
Mevrouw F.J.M.M. Merckelbach	A-22 - Ten Katestraat 7-III/IV (Woning)	122,38
		Totaal 122,38
De heer K.H.J. Oosterwerff	A-18 - Ten Katestraat 15-II (Woning)	81,92

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 04-08-2020

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
		Totaal 81,92
De heer B.A. Pleysier	A-02 - Ten Katestraat 11-huis (Woning met tuin)	80,93
		Totaal 80,93
Heren A. Tripes	A-20 - Ten Katestraat 19-II (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
De heer F.J. Visser	A-13 - Ten Katestraat 19-I (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
De heer en mevrouw G. van de Wetering / Emans	A-26 - Ten Katestraat 17-III/IV (Woning)	122,38
		Totaal 122,38
Mevrouw S.Y. Wong	A-12 - Ten Katestraat 17-I (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
Mevrouw G. Yalvac	A-08 - Ten Katestraat 7-I (Woning)	81,92
		Totaal 81,92
	Totaal begroting	2.570,05

Afdruk augustus 2020

Bijlage

45558_vve begroting 2022 ten katestraat 7-21 211130.pdf

BEGROTING

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Begroting t.b.v periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2022 - 31 december 2022

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - Opstal	4.500,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dagelijks onderhoud	10.000,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Administratie en beheer	4.100,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Bankkosten	110,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reservefonds - Algemeen	12.000,00
Trappenhuis	Elektra (alleen voor bovenw.)	400,00
	Totaal	31.110,00

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Verdeelsleutel: Algemene kosten volgens breukdeel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-01 - Ten Katestraat 7-huis(Bedrijfsruimte)	974,92	2
A-02 - Ten Katestraat 11-huis(Woning met tuin)	974,92	2
A-03 - Ten Katestraat 13-huis(Woning met tuin)	974,92	2
A-04 - Ten Katestraat 15-huis(Woning met tuin)	974,92	2
A-05 - Ten Katestraat 17-huis(Woning met tuin)	974,92	2
A-06 - Ten Katestraat 19-huis(Woning met tuin)	974,92	2
A-07 - Ten Katestraat 21-huis(Bedrijfsruimte)	974,92	2
A-08 - Ten Katestraat 7-I(Woning)	974,92	2
A-09 - Ten Katestraat 11-I(Woning)	974,92	2
A-10 - Ten Katestraat 13-I(Woning)	974,92	2
A-11 - Ten Katestraat 15-I(Woning)	974,92	2
A-12 - Ten Katestraat 17-I(Woning)	974,92	2
A-13 - Ten Katestraat 19-I(Woning)	974,92	2
A-14 - Ten Katestraat 21-I(Woning)	974,92	2
A-15 - Ten Katestraat 7-II(Woning)	974,92	2
A-16 - Ten Katestraat 11-II(Woning)	974,92	2
A-17 - Ten Katestraat 13-II(Woning)	974,92	2
A-18 - Ten Katestraat 15-II(Woning)	974,92	2
A-19 - Ten Katestraat 17-II(Woning)	974,92	2
A-20 - Ten Katestraat 19-II(Woning)	974,92	2
A-21 - Ten Katestraat 21-II(Woning)	974,92	2
A-22 - Ten Katestraat 7-III/IV(Woning)	1.462,38	3
A-23 - Ten Katestraat 11-III/IV(Woning)	1.462,38	3
A-24 - Ten Katestraat 13-III/IV(Woning)	1.462,38	3
A-25 - Ten Katestraat 15-III/IV(Woning)	1.462,38	3
A-26 - Ten Katestraat 17-III/IV(Woning)	1.462,38	3
A-27 - Ten Katestraat 19-III/IV(Woning)	1.462,38	3
A-28 - Ten Katestraat 21-III/IV(Woning)	1.462,38	3
Totaal	30.709,98	63

Verdeelsleutel: Trappenhuis
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-08 - Ten Katestraat 7-I(Woning)	19,05	1
A-09 - Ten Katestraat 11-I(Woning)	19,05	1
A-10 - Ten Katestraat 13-I(Woning)	19,05	1
A-11 - Ten Katestraat 15-I(Woning)	19,05	1
A-12 - Ten Katestraat 17-I(Woning)	19,05	1
A-13 - Ten Katestraat 19-I(Woning)	19,05	1
A-14 - Ten Katestraat 21-I(Woning)	19,05	1
A-15 - Ten Katestraat 7-II(Woning)	19,05	1
A-16 - Ten Katestraat 11-II(Woning)	19,05	1
A-17 - Ten Katestraat 13-II(Woning)	19,05	1
A-18 - Ten Katestraat 15-II(Woning)	19,05	1
A-19 - Ten Katestraat 17-II(Woning)	19,05	1
A-20 - Ten Katestraat 19-II(Woning)	19,05	1
A-21 - Ten Katestraat 21-II(Woning)	19,05	1
A-22 - Ten Katestraat 7-III/IV(Woning)	19,05	1
A-23 - Ten Katestraat 11-III/IV(Woning)	19,05	1
A-24 - Ten Katestraat 13-III/IV(Woning)	19,05	1
A-25 - Ten Katestraat 15-III/IV(Woning)	19,05	1
A-26 - Ten Katestraat 17-III/IV(Woning)	19,05	1
A-27 - Ten Katestraat 19-III/IV(Woning)	19,05	1
A-28 - Ten Katestraat 21-III/IV(Woning)	19,05	1
Totaal	400,05	21

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Totaal begroting	31.110,03

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 19-08-2021

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
De heer Y. Aharoni	A-16 - Ten Katestraat 11-II (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
Mevrouw A. Baricevic	A-21 - Ten Katestraat 21-II (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
De heer J.M. Bax	A-05 - Ten Katestraat 17-huis (Woning met tuin)	81,24
	A-06 - Ten Katestraat 19-huis (Woning met tuin)	81,24
		Totaal 162,48
De heer en mevrouw de Beer - Van Iwaarden	A-04 - Ten Katestraat 15-huis (Woning met tuin)	81,24
		Totaal 81,24
De heer M.S. Cohen	A-24 - Ten Katestraat 13-III/IV (Woning)	123,46
		Totaal 123,46
Mevrouw E.M. de Gijsel	A-09 - Ten Katestraat 11-I (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
Mevrouw A.C. van der Heijden	A-10 - Ten Katestraat 13-I (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
Huize Rijnstroom B.V.	A-01 - Ten Katestraat 7-huis (Bedrijfsruimte)	81,24
	A-03 - Ten Katestraat 13-huis (Woning met tuin)	81,24
	A-07 - Ten Katestraat 21-huis (Bedrijfsruimte)	81,24
	A-11 - Ten Katestraat 15-I (Woning)	82,83
	A-14 - Ten Katestraat 21-I (Woning)	82,83
	A-15 - Ten Katestraat 7-II (Woning)	82,83
	A-17 - Ten Katestraat 13-II (Woning)	82,83
	A-19 - Ten Katestraat 17-II (Woning)	82,83
	A-23 - Ten Katestraat 11-III/IV (Woning)	123,46
	A-25 - Ten Katestraat 15-III/IV (Woning)	123,46
	A-27 - Ten Katestraat 19-III/IV (Woning)	123,46
	A-28 - Ten Katestraat 21-III/IV (Woning)	123,46
		Totaal 1.151,71
Mevrouw F.J.M.M. Merckelbach	A-22 - Ten Katestraat 7-III/IV (Woning)	123,46
		Totaal 123,46
De heer K.H.J. Oosterwerff	A-18 - Ten Katestraat 15-II (Woning)	82,83

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 19-08-2021

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
		Totaal 82,83
De heer B.A. Pleysier	A-02 - Ten Katestraat 11-huis (Woning met tuin)	81,24
		Totaal 81,24
Heren A. Tripes	A-20 - Ten Katestraat 19-II (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
De heer F.J. Visser	A-13 - Ten Katestraat 19-I (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
De heer en mevrouw G. van de Wetering / Emans	A-26 - Ten Katestraat 17-III/IV (Woning)	123,46
		Totaal 123,46
Mevrouw S.Y. Wong	A-12 - Ten Katestraat 17-I (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
Mevrouw G. Yalvac	A-08 - Ten Katestraat 7-I (Woning)	82,83
		Totaal 82,83
	Totaal begroting	2.592,52

Afdruk augustus 2021

Bijlage

45558_vve jaarrekening 2020 ten katestraat 7-21 211130.pdf

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2019 balans**	**2020 balans**
1. Debiteuren	-1.244,10	-632,16
2. Overlopende posten	31,00	31,00
4. Liquide middelen	65.544,11	80.603,07
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**64.331,01**	**80.001,91**

Passiva / Schulden / Credit	**2019 balans**	**2020 balans**
6. Algemene reserve	63.379,81	80.841,53
9. Crediteuren	951,20	-839,62
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**64.331,01**	**80.001,91**

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Resultatenrekening

Kosten / Debet	**2019 Werkelijk**	**2020 Begroting**	**2020 Werkelijk**
13. Dotatie onderhoudsreserve	9.000,00	9.000,00	9.000,00
14.a Onderhoudskosten	11.585,70	15.100,00	4.744,44
14.b Onderhoudskosten Bovenwoningen	428,34	250,00	383,48
15. Verzekering	3.275,40	2.750,00	4.029,22
16. Verenigingskosten	3.980,54	3.740,00	4.221,74
19. Exploitatieresultaat	2.570,62	0,00	8.461,72
TOTAAL Kosten / Debet	**30.840,60**	**30.840,00**	**30.840,60**

Opbrengsten / Credit	**2019 Werkelijk**	**2020 Begroting**	**2020 Werkelijk**
11. Ledenbijdrage	30.840,60	30.840,00	30.840,60
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**30.840,60**	**30.840,00**	**30.840,60**

DE EERSTE AMSTERDAM
HET VEILINGHUIS VOOR ONROEREND GOED ZAKEN

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Toelichting op de Balans	**2019 Werkelijk**	**2020 Werkelijk**
1. Debiteuren		
Achterstand	1.164,78	1.394,55
Voorstand	-2.408,88	-2.026,71
Totaal	**-1.244,10**	**-632,16**
2. Overlopende posten		
Nog te ontvangen bedragen	31,00	31,00
Totaal	**31,00**	**31,00**
4. Liquide middelen		
Bank rekening courant	65.544,11	80.603,07
Totaal	**65.544,11**	**80.603,07**
6. Algemene reserve		
Reservefonds algemeen	60.809,19	72.379,81
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen	8.368,33	8.595,72
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - trappen	-178,86	-134,00
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - onderhoud	-5.618,85	0,00
Totaal	**63.379,81**	**80.841,53**
9. Crediteuren		
Crediteuren	951,20	-839,62
Totaal	**951,20**	**-839,62**

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR NIEUW ONTWIKKELDE ZAKEN

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Toelichting op de Resultatenrekening	**2019 Werkelijk**	**2020 Begroting**	**2020 Werkelijk**
13. Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Algemeen	9.000,00	9.000,00	9.000,00
Totaal	**9.000,00**	**9.000,00**	**9.000,00**
14.a Onderhoudskosten			
Dagelijks onderhoud - alle eigenaren	5.618,85	15.100,00	4.744,44
Dagelijks onderhoud - Installaties	5.966,85	0,00	0,00
Totaal	**11.585,70**	**15.100,00**	**4.744,44**
14.b Onderhoudskosten Bovenwoningen			
Nutsvoorzieningen - Elektra (alleen voor bovenw.)	428,34	250,00	383,48
Totaal	**428,34**	**250,00**	**383,48**
15. Verzekering			
Verzekering - Opstal	3.275,40	2.750,00	4.029,22
Totaal	**3.275,40**	**2.750,00**	**4.029,22**
16. Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Administratie en beheer	3.861,27	3.650,00	3.977,28
Verenigingskosten - Buitengewone beheerkosten (zie specificatie)	0,00	0,00	144,60
Verenigingskosten - Bankkosten	119,27	90,00	99,86
Totaal	**3.980,54**	**3.740,00**	**4.221,74**

Specificatie: 16. Verenigingskosten - Verenigingskosten - Buitengewone beheerkosten		**Debet**	**Credit**
24-02-2020	*IF:20602711 - Ubo kosten*	48,40	
01-12-2020	*IF:20613487 - extra werkzaamheden*	96,20	
Totaal		**144,60**	

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VOLLEDIGE HUIS VOOR ONROEREND GOED ZAKEN

Jaarrekening

Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam

Toelichting op de Resultatenrekening	**2019 Werkelijk**	**2020 Begroting**	**2020 Werkelijk**
19. Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat - algemeen	8.368,33	0,00	8.595,72
Exploitatieresultaat - trappen	-178,86	0,00	-134,00
Exploitatieresultaat - onderhoud	-5.618,85	0,00	0,00
Totaal	**2.570,62**	**0,00**	**8.461,72**
11. Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	30.591,12	30.590,00	30.591,12
Periodieke bijdrage eigenaars - trappen	249,48	250,00	249,48
Totaal	**30.840,60**	**30.840,00**	**30.840,60**

Bijlage

45558_vve kopie verzekerings polis interpolis ten katestraat 7-21 211130.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Interpolis

Interpolis Bedrijven Compact Polis®

Notaspecificatie

Verzekeringnemer **VVE Ten Katestr.7-21**
Rijnstraat 7 H
1078 PT AMSTERDAM

Polisnummer **00124707576**
Wijzigingsdatum 01.01.2021

Tijdvak 01.01.2021 t/m 01.01.2022
Reden afgifte prolongatie

Nota bedrag (te betalen) € **4.276,63**

Uw adviseur GUIJT VERZEKERINGEN B.V.
(0481) 42 77 77

Objectomschrijving	*Reden*	*Premieaandeel notabedrag*
100 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 616,22
101 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 439,27
102 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 439,80
103 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 439,80
104 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 439,80
105 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 439,80
106 bedrijfsgebouw	geprolongeerd	€ 908,65
500 bedrijfsaansprakelijkheid	geprolongeerd	€ 553,29
Totaal notabedrag (incl. assurantiebelasting)		€ **4.276,63**

Deze notaspecificatie is een vooraankondiging voor uw financiële administratie. Een nota met een af- of bijschrijving volgt binnenkort.

1122 2069-072014
1331 - 2/7

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Interpolis

Aanpassingen Bedrijven Compact Polis

Verzekeringnemer	**VVE Ten Katestr.7-21** Rijnstraat 7 H 1078 PT AMSTERDAM
Polisnummer	00124707576
Wijzigingsdatum	08.12.2020

Bladnr. 1

Algemeen

Voorwaarden MKB versie 6.0
U vindt de nieuwe verzekeringsvoorwaarden op www.interpolis.nl/BCPvoorwaarden.

Gebouwen

geldend voor de objecten: 100,101,102,103,104,105,106

Inbraak, diefstal en vandalisme bij leegstaande panden
Deze dekking geldt niet voor (gedeeltelijk) leegstaande gebouwen of gebouwen die buiten gebruik zijn gesteld waar wordt ingebroken (of een poging daartoe) en/of diefstal wordt gepleegd (of een poging daartoe).

Aansprakelijkheid

geldend voor het object : 500

Alleen niet-kentekenplichtige e-bikes zijn verzekerd
Alleen e-bikes die kentekenplichtig zijn vallen onder de noemer motorrijtuigen.

geldend voor het object : 500

Aanpassing van uw premie
Wij indexeren uw premie bij prolongatie van de Bedrijven Compact Polis. Uw premie wijzigt met het inflatiecijfer van 1,7 procent. Wij baseren dit percentage op de Consumentenprijsindex die wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

0202-1221010
1331 - 3/7

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Interpolis

Bedrijven Compact Polis

Verzekeringsbewijs

Verzekeringnemer	**VVE Ten Katestr.7-21** Rijnstraat 7 H 1078 PT AMSTERDAM	Bruto jaarpremie Netto jaarpremie	€ €	3.606,52 3.606,52
Polisnummer	**00124707576**	Netto jaarpremie	€	3.606,52
Wijzigingsdatum	01 januari 2021	Korting jaarbetaling (2%)	€	72,11-
Prolongatiedatum	01 januari 2022	Assurantiebelasting	€	742,22
Einddatum	01 januari 2022	**Uw jaarbedrag**	**€**	**4.276,63**
Uw adviseur	Guijt Verzekeringen B.V., Gendt, Telefoon (0481) 42 77 77			

Uw premie tot 01 januari 2022 bedraagt € 4.276,63 incl. assurantiebelasting.

Rubriek	*Verzekerde zaken (aantal)*	*Netto jaarpremie*	*Toelichting*
Gebouwen	bedrijfsgebouw(7)	€ 3.139,92	**Specificaties en voorwaarden** Voor u gelden de 'Verzekeringsvoorwaarden MKB, versie 6.0'. U vindt deze op www.interpolis.nl/BCPvoorwaarden. Schade? Bel: (013) 580 12 34 of uw verzekeringsadviseur
Bedrijfsmiddelen	In deze rubriek heeft u geen verzekering gesloten.		
Bedrijfsstagnatie	In deze rubriek heeft u geen verzekering gesloten.		
Verkeer	In deze rubriek heeft u geen verzekering gesloten.		
Aansprakelijkheid	aansprakelijkheid bedrijf	€ 466,60	
Rechtsbijstand	In deze rubriek heeft u geen verzekering gesloten.		
Milieu	In deze rubriek heeft u geen verzekering gesloten.		

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

1301 122003 2088-012020

1331 - 4/7

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bedrijven Compact Polis

Specificatieblad

Verzekeringnemer **VVE Ten Katestr.7-21**
Hoofdactiviteit **verhuur van onroerend goed**
Polisnummer **00124707576**

Bladnr. 2

Rubriek	*Verzekering*	*Netto jaarpremie*
Gebouwen		€ 519,67
100	bedrijfsgebouw	
Risico-adres	Ten Katestr 7, 1053 BV Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 873.900,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Gebouwen		€ 370,45
101	bedrijfsgebouw	
Risico-adres	Ten Katestr 11, 1053 BV Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 747.200,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering, 8 Appartement	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Gebouwen		€ 370,88
102	bedrijfsgebouw	
Risico-adres	Ten Katestr 13, 1053 BV Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 747.200,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering, 8 Appartement	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Gebouwen		€ 370,88
103	bedrijfsgebouw	
Risico-adres	Ten Katestr 15, 1053 BV Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 747.200,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

Interpolis

Bedrijven Compact Polis

Specificatieblad

Verzekeringnemer	**VVE Ten Katestr.7-21**
Hoofdactiviteit	**verhuur van onroerend goed**
Polisnummer	**00124707576**

Bladnr. 3

Rubriek	*Verzekering*	*Netto jaarpremie*
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering, 8 Appartement	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Gebouwen		
104	bedrijfsgebouw	€ 370,88
Risico-adres	Ten Katestr 17, 1053 BW Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 747.200,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering, 8 Appartement	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Gebouwen		
105	bedrijfsgebouw	€ 370,88
Risico-adres	Ten Katestr 19, 1053 BW Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 747.200,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering, 8 Appartement	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Gebouwen		
106	bedrijfsgebouw	€ 766,28
Risico-adres	Ten Katestr 21, 1053 BW Amsterdam	
Dekking	waterschade en overige gevaren, brand, inbraak, diefstal, vandalisme, ruitbreuk, storm	
Verzekerd bedrag	€ 1.282.000,-	
Eigen risico	1 waterschade en overige gevaren € 500,- , 2 brand € 500,- , 3 inbraak, diefstal, vandalisme € 500,- , 4 ruitbreuk € 250,- , 5 storm € 500,-	
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 4 Appartement, 5 Fundering, 6 Bestemming, 7 Garantie onderverzekering, 8 Appartement, 9 Electrische installatie, 10 Preventiemaatregelen	
Voorwaarden	hoofdstuk 1 paragraaf 1, 2, 3, 4, 5	
Aansprakelijkheid		
500	bedrijfsaansprakelijkheid	€ 466,60

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

1301 122003

1331 - 5/7

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Bedrijven Compact Polis

Specificatieblad

Verzekeringnemer	**VVE Ten Katestr.7-21**
Hoofdactiviteit	**verhuur van onroerend goed**
Polisnummer	**00124707576**

Bladnr. 4

Dekking	bedrijfsaansprakelijkheid, prod-/dienstenaanspr. Europa, werkgeveraansprakelijkheid
Verzekerd bedrag per aanspraak	€ 2.500.000,-
Verzekerd bedrag per verzekeringsjaar	€ 5.000.000,-
Eigen risico	7 bedrijfsaansprakelijkheid € 500,- zaakschade, 7 prod-/dienstenaanspr. Europa € 500,- zaakschade, 8 werkgeveraansprakelijkheid € 500,- zaakschade
Clausules	3 Clausuleblad terrorismedekking, 8 Appartement
Voorwaarden	hoofdstuk 5 paragraaf 1, 2, 3

Eigen risico

001 Voor waterschade en overige gevaren geldt per gebeurtenis een eigen risico van € 500,-

002 Voor brandschade geldt een eigen risico per gebeurtenis van € 500,-

003 Voor schade door inbraak of poging daartoe geldt een eigen risico per gebeurtenis van € 500,-

004 Voor schade ten gevolge van ruitbreuk geldt per gebeurtenis een eigen risico van € 250,-

005 Voor schade door storm geldt per gebeurtenis een eigen risico van € 500,-

006 Voor schade ten gevolge van brand geldt per gebeurtenis een eigen risico van € 250,-

007 Voor schade aan zaken geldt per aanspraak een eigen risico van € 500,-

008 Voor schade aan zaken geldt per aanspraak een eigen risico € 500,-

Clausules

001 Contractsduur
In afwijking van de verzekeringsvoorwaarden, Hoofdstuk 8 (Algemene bepalingen), Paragraaf 1 (Duur en einde van de verzekering), eerste alinea, is/zijn de verzekering(en) aangegaan voor een periode van 1 jaar. De verzekering(en) wordt/worden stilzwijgend per 1 januari 2021

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

Interpolis

Bedrijven Compact Polis

Specificatieblad

Verzekeringnemer **VVE Ten Katestr.7-21**
Hoofdactiviteit **verhuur van onroerend goed**
Polisnummer **00124707576**

met 1 jaar verlengd, behalve als u uiterlijk 2 maanden voor deze datum schriftelijk de verzekering(en) bij ons hebt opgezegd of als wij uiterlijk 2 maanden voor deze datum de verzekering(en) bij u hebben opgezegd.

002 Geen pakketkorting van toepassing
In afwijking van hoofdstuk 8 paragraaf 4 van de verzekeringsvoorwaarden is op deze verzekering(en) geen pakketkorting van toepassing.

003 Clausuleblad terrorismedekking
Deze clausule geldt voor alle verzekeringen op uw polis.
Het clausuleblad terrorismedekking is van toepassing.
Dit clausuleblad vindt u in de verzekeringsvoorwaarden.

004 Appartement
Zolang de eigendom van het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van de eigenaar die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de maatschappij tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen, overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 B.W. zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar, geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van € 11.344,- te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering.
Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.

005 Fundering
Funderingen en ondergrondse constructies zijn meeverzekerd en in de verzekerde som begrepen.

006 Bestemming
Het gebruik van de verzekerde bedrijfsgebouwen is:
* Object 100: Kapsalon met daarboven particuliere bewoning;
* Object 101: Particuliere bewoning;

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

1331 122003

1331 - 6/7

Bedrijven Compact Polis

Specificatieblad

Verzekeringnemer **VVE Ten Katestr.7-21**
Hoofdactiviteit **verhuur van onroerend goed**
Polisnummer **00124707576**

* Object 102: Particuliere bewoning;
* Object 103: Particuliere bewoning;
* Object 104: Particuliere bewoning;
* Object 105: Particuliere bewoning;
* Object 106: Bakker met daarboven particuliere bewoning.

Indien deze omschrijving niet (meer) correct is, dient dit binnen twee maanden aan N.V. Interpolis gemeld te worden, waarna de premie en/of de voorwaarden aangepast kunnen worden.

Niet tijdig melden van een wijziging van het gebruik van het gebouw, heeft tot gevolg dat wij niet verplicht zijn eventuele schades te vergoeden.

007 Garantie onderverzekering
In afwijking tot het elders gestelde doen wij bij schade geen beroep op onderverzekering. Deze garantie tegen onderverzekering is gekoppeld aan een waardebepaling. De waarde kan bij aanvang van de verzekering, maar ook gedurende de looptijd ervan (opnieuw) worden bepaald. Op basis van die waardebepaling worden/zijn het verzekerd bedrag en de voorwaarden aangepast. De garantie geldt voor alle verzekerde dekkingen, behalve opruimingskosten, reconstructie, overige beschadigingen en verlies kasgeld. De garantie strekt zich zelfs uit boven het verzekerd bedrag. Als u wijzigingen aan het gebouw aanbrengt waardoor de waarde van het gebouw het verzekerd bedrag met meer dan 10% overschrijdt, dan moet u dit binnen 30 dagen na overschrijding van deze 10% aan ons doorgeven. Wij passen dan het verzekerd bedrag hierop aan. Als u deze overschrijding niet tijdig aan ons doorgeeft, kunt u geen beroep doen op de garantie.

008 Appartement
Zolang de eigendom van het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van de eigenaar die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de maatschappij tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen, overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136 lid 4 B.W. zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar, geschieden aan de maatschappij. Gaat de verschuldigde

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

Interpolis

Bedrijven Compact Polis

Specificatieblad

Verzekeringnemer **VVE Ten Katestr.7-21**
Hoofdactiviteit **verhuur van onroerend goed**
Polisnummer **00124707576**

uitkering een bedrag van € 11.344,- te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden van deze polis zal de maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.

009 Electrische installatie
Deze verzekering geschiedt op de nadrukkelijke voorwaarde dat de elektrische installatie voldoet aan de veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallaties norm NEN-EN 50110 / NEN 1010 / NEN 3140 en aan de aansluitvoorwaarden van het stroomleverend bedrijf. De installatie zal tenminste eenmaal per drie jaar door een erkend elektrotechnisch bedrijf worden gecontroleerd en eventueel geconstateerde gebreken zullen onverwijld verholpen worden.

Wanneer blijkt dat aan een van deze garanties niet voldaan is, zal verzekerde een eigen risico dragen van
10% van het te vergoeden schadebedrag, met een maximum van € 50.000,- per gebeurtenis, tenzij verzekerde bewijst dat de schade niet daardoor (mede) veroorzaakt of vergroot is.

010 Preventiemaatregelen
Om te voldoen aan het bij de risicobepaling behorende preventieniveau, is het noodzakelijk om voor 1 november 2007 onderstaande maatregelen te hebben uitgevoerd. Uitvoering van deze maatregelen is gekoppeld aan de elders omschreven "preventie-afsprakenclausule". Dit betekent dat onderstaande voorzieningen aanwezig moeten zijn op het risico-adres Ten Katestraat 21 te Amsterdam:

01. Gedurende de looptijd van de verzekering de aanwezige blusmiddelen in werkvaardige staat houden door het afsluiten van een onderhoudscontract. Waarbij alle blusmiddelen jaarlijks worden gecontroleerd.

Tilburg, 07 december 2020
Interpolis

1301 122003
1331 - 7/7

Bijlage

45558_vve uittreksel kvk ten katestraat 7-21 211130.pdf

Inzien uittreksel - Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam (34329426)

Kamer van Koophandel, 15 november 2021 - 16:14

KvK-nummer 34329426

Rechtspersoon

RSIN	820506710
Rechtsvorm	Vereniging van Eigenaars
Statutaire naam	Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam
Statutaire zetel	Amsterdam
Bezoekadres	Assumburg 2, 1081GC Amsterdam
Postadres	Postbus 75389, 1070AJ Amsterdam
Telefoonnummer	0882335247
Internetadres	www.delairvastgoedbeheer.nl
E-mailadres	info@delairvastgoedbeheer.nl
Datum akte van oprichting	03-02-2009
Activiteiten	SBI-code: 94997 - Overige belangenbehartiging Beheer gebouw

Bestuurder

Naam	Delair Vastgoed Beheer B.V.
Bezoekadres	Assumburg 2, 1081GC Amsterdam
Ingeschreven onder KvK-nummer	54610613
Datum in functie	05-01-2019 (datum registratie: 11-01-2019)
Bevoegdheid	Alleen/zelfstandig bevoegd met beperkingen (zie opgaaf)

Gegevens zijn vervaardigd op 15-11-2021 om 16.14 uur.

Bijlage

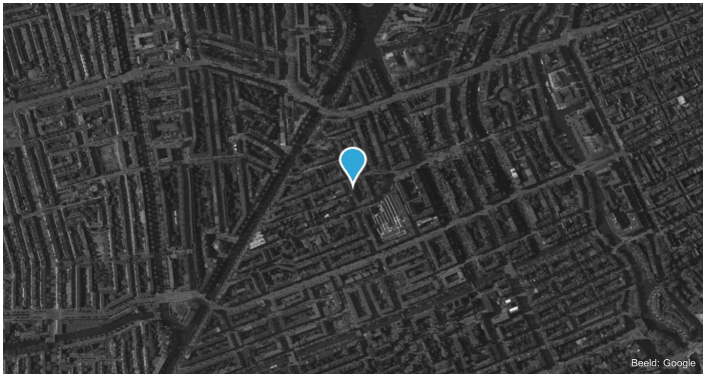
45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 13-hs 211202.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 13 HS
1053BV Amsterdam



Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 13 HS
Postcode/plaats:	1053BV Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	28 november 2021
Datum meetrapport:	29 november 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	BG	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	82,20	**82,20 m²**
G.O. Wonen	74,30	**74,30 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	0,00 m²
G.O. Externe bergruimte	3,90	3,90 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	6,30	6,30 m²
Aftrekposten: h<1.50m	1,60	1,60 m²
Bruto Inhoud woning	275,70	275,70 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

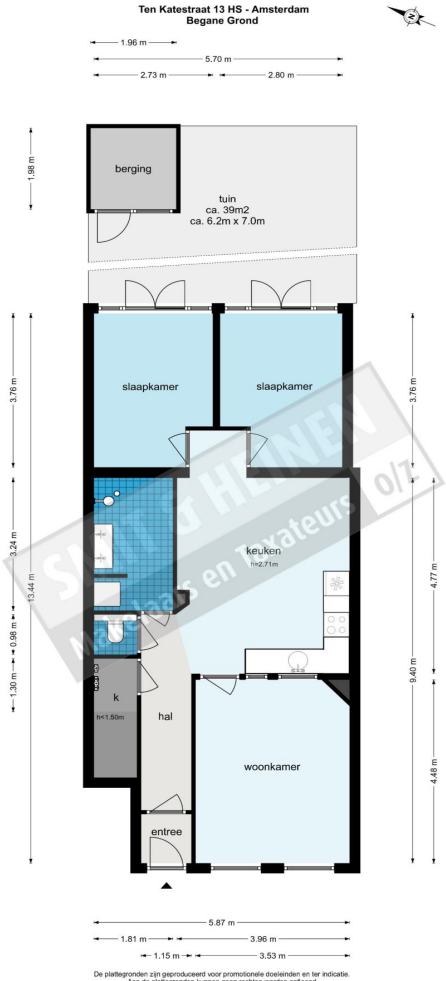
Amsterdam, 29 november 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 13 HS - Amsterdam
Begane Grond

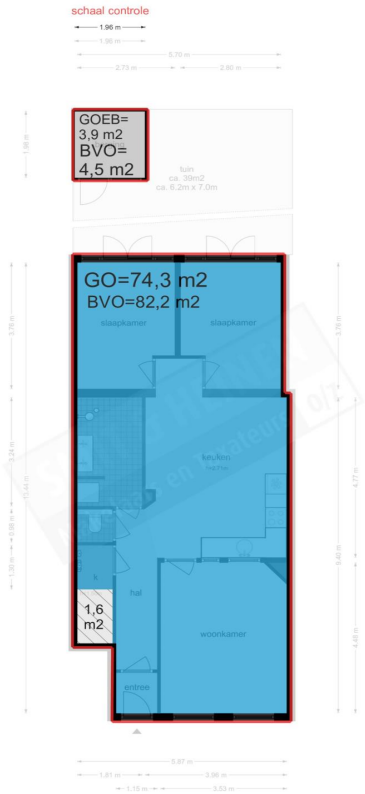


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

VIDES / SCHALMGAT > 4 m²	BVO BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE	TARRA OPPERVLAKTE	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELLIJKE RUIMTE
GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN	GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	GOEB OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE	

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

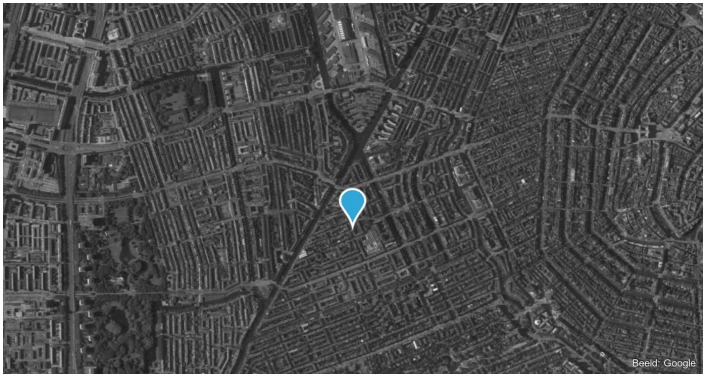
45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 15-1 211202.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 15-1
1053BV Amsterdam



Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 15-1
Postcode/plaats:	1053BV Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	29 november 2021
Datum meetrapport:	30 november 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	1e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	54,70	**54,70 m²**
G.O. Wonen	48,50	**48,50 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	0,20	0,20 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	6,20	6,20 m²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	6,00	6,00 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	163,01	163,01 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

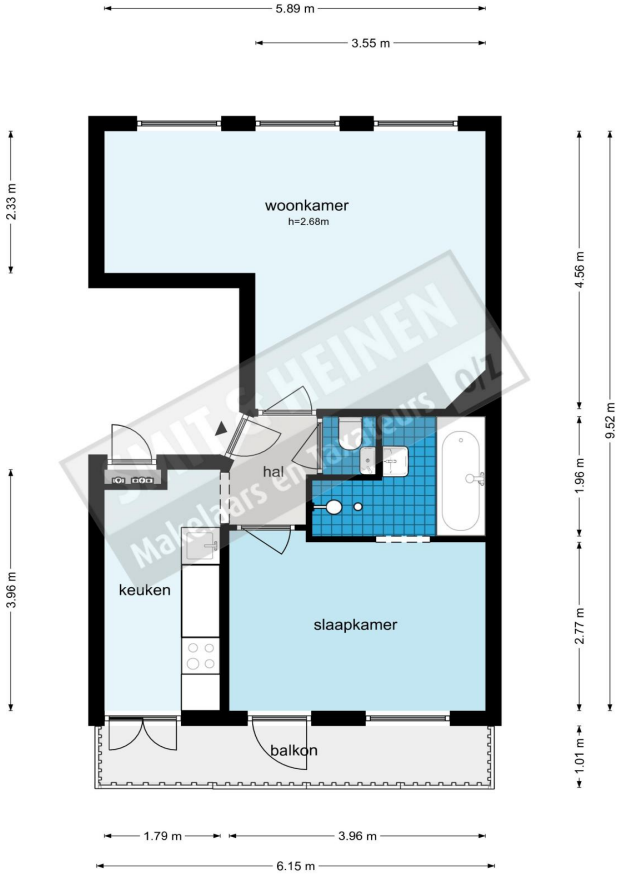
Amsterdam, 30 november 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 15-1 - Amsterdam
Eerste Verdieping

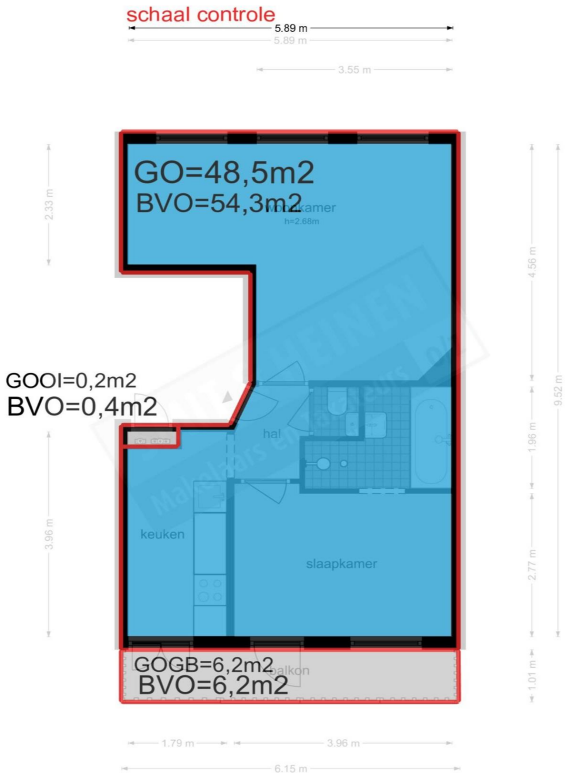


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

VIDES / SCHALMGAT > 4 m²	
BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
	TARRA OPPERVLAKTE
	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m
	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELLIJKE RUIMTE
GO	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
GOOI	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GOGB	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
GOEB	OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

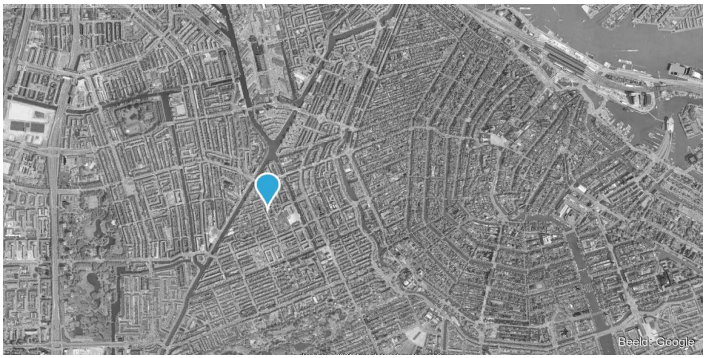
45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 17-2 211202.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 17-2
1053BW Amsterdam



Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 17-2
Postcode/plaats:	1053BW Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	29 november 2021
Datum meetrapport:	29 november 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	54,60	**54,60 m²**
G.O. Wonen	48,70	**48,70 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	6,20	6,20 m²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	5,90	5,90 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	162,71	162,71 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

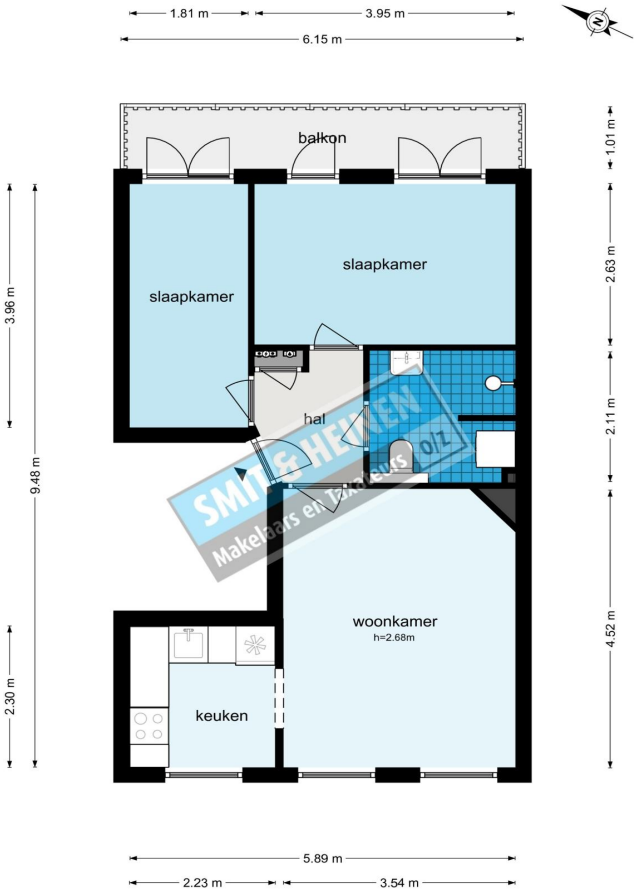
Amsterdam, 29 november 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 17-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping

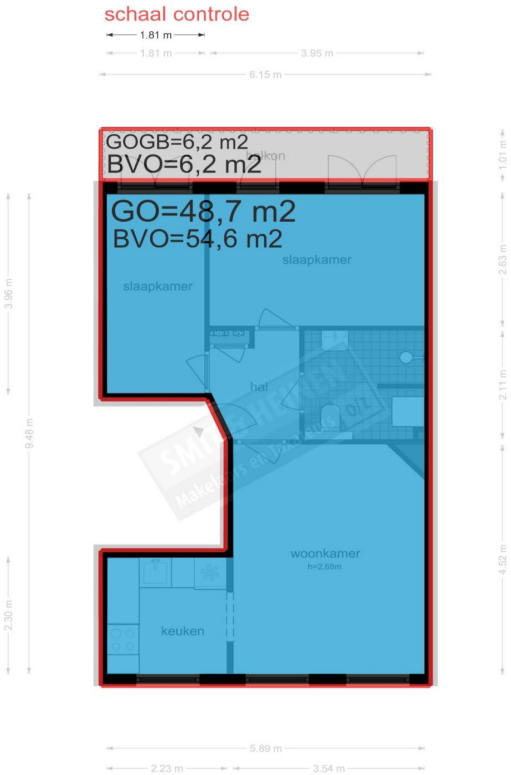


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

VIDES / SCHALMGAT > 4 m²	BVO BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE	TARRA OPPERVLAKTE	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELLIJKE RUIMTE
GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN	GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	GOEB OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE	

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

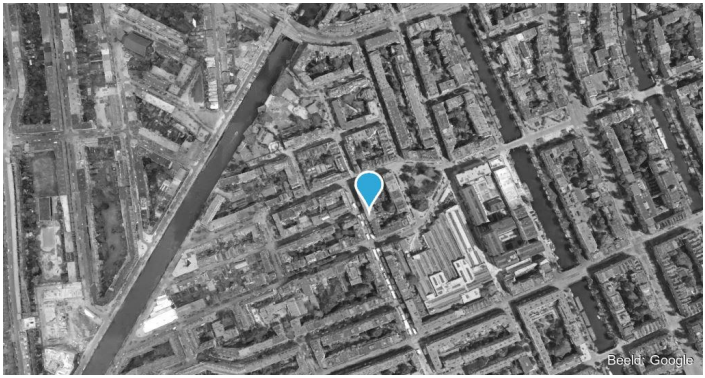
45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 19-3 211202.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 19-3
1053BW Amsterdam



Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 19-3
Postcode/plaats:	1053BW Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	28 november 2021
Datum meetrapport:	29 november 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	2e V	3e V	4e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	1,00	61,70	37,80	**100,50 m²**
G.O. Wonen	0,70	56,20	33,40	**90,30 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	6,20	-	6,20 m²
G.O. Externe bergruimte	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	0,30	5,50	4,40	10,20 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	3,02	183,25	94,88	281,15 m³

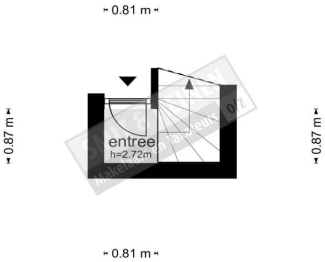
Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 29 november 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Ten Katestraat 19-3 - Amsterdam
Tweede Verdieping



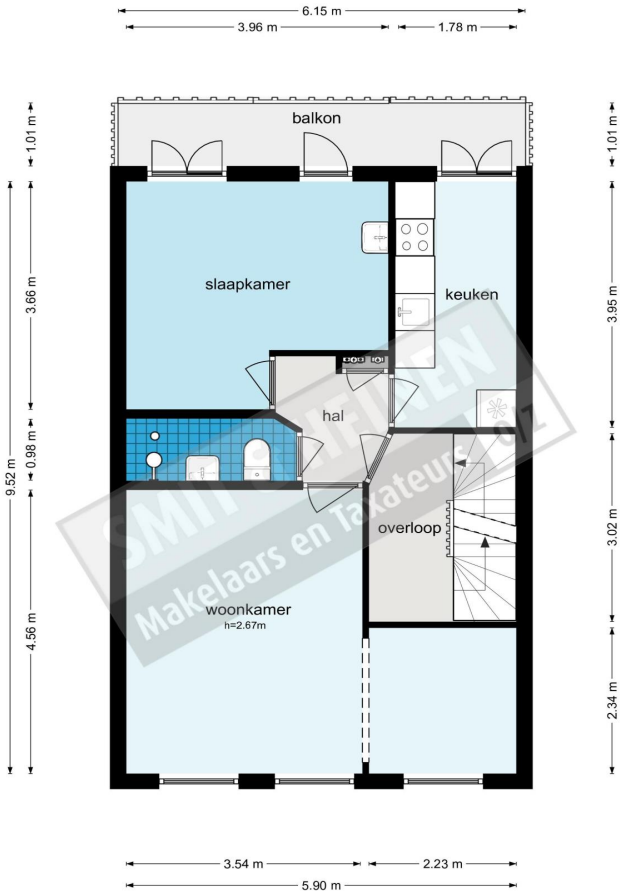
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 19-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



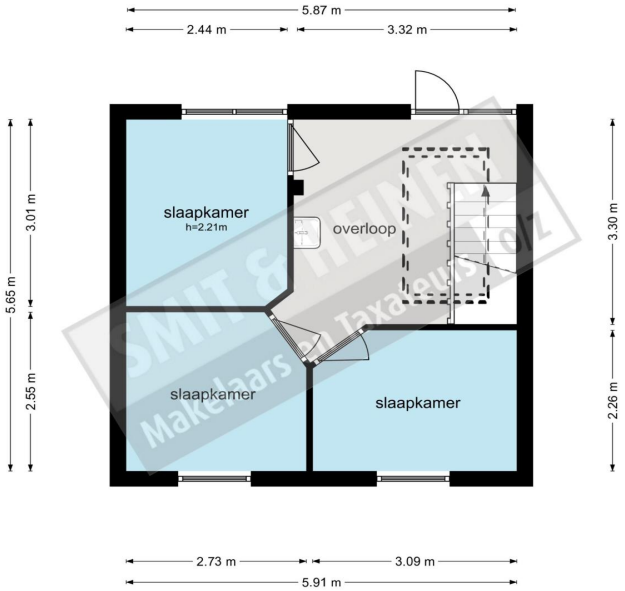
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 19-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping



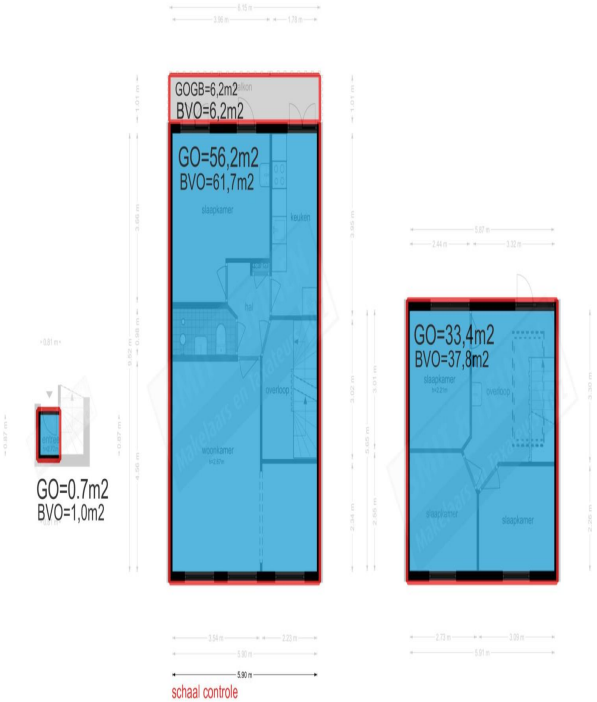
SMIT & HEIJNEN
Makelaars en Taxateurs o.z.

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m²
BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
	TARRA OPPERVLAKTE
	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m
	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
GO	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
GOOI	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GOGB	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
GOEB	OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 21-3 211202.pdf

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 21-3
1053BW Amsterdam

Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 21-3
Postcode/plaats:	1053BW Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	29 november 2021
Datum meetrapport:	29 november 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	2e V	3e V	4e V	**Totaal**
Bruto Vloeroppervlak woning	1,10	62,70	38,50	**102,30 m²**
G.O. Wonen	0,70	57,00	33,50	**91,20 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	-	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	-	6,20	-	6,20 m²
G.O. Externe bergruimte	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	-	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	0,40	5,70	5,00	11,10 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	-	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	3,36	186,22	108,57	298,14 m³

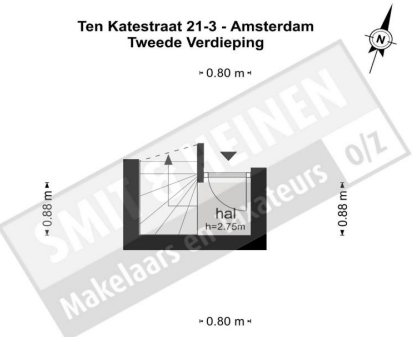
Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

Amsterdam, 29 november 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

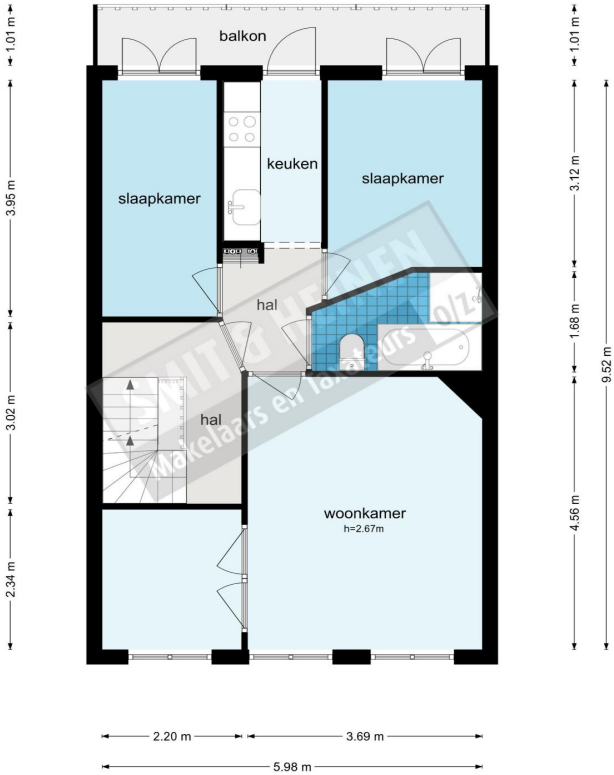
SMITSKEINEN Makelaars en Taxateurs o/z

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 21-3 - Amsterdam
Derde Verdieping



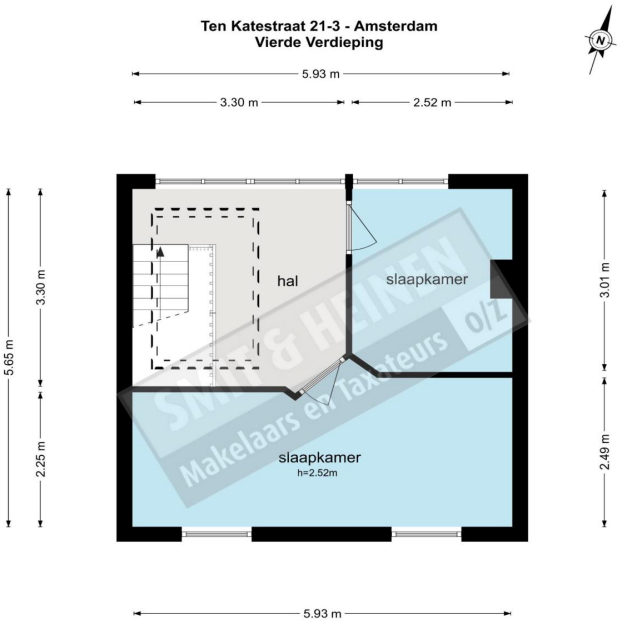
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 21-3 - Amsterdam
Vierde Verdieping

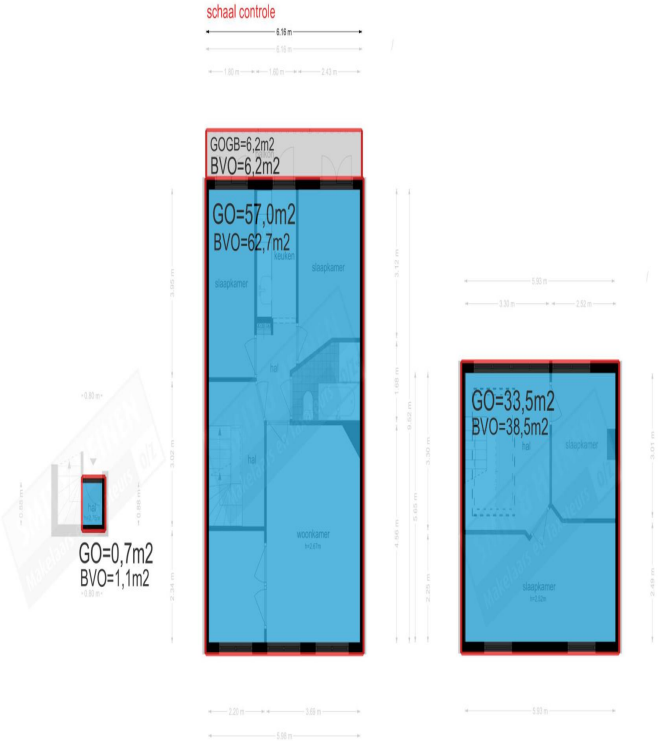


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

- VIDES / SCHALMGAT > 4 m²
- BVO — BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
- TARRA OPPERVLAKTE
- RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m
- VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE
- GO — GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
- GOOI — GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
- GOGB — GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
- GOEB — OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

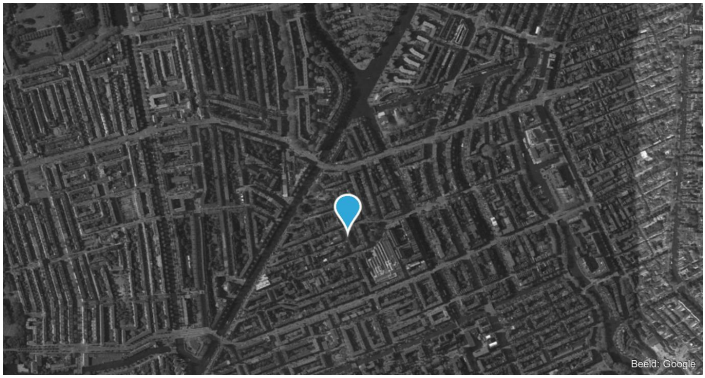
45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 11-3 211213.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 11-3
1053BV Amsterdam



Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 11-3
Postcode/plaats:	1053BV Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	6 december 2021
Datum meetrapport:	7 december 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	3e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	54,10	**54,10 m²**
G.O. Wonen	48,60	**48,60 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	6,00	6,00 m²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	5,50	5,50 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	162,84	162,84 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

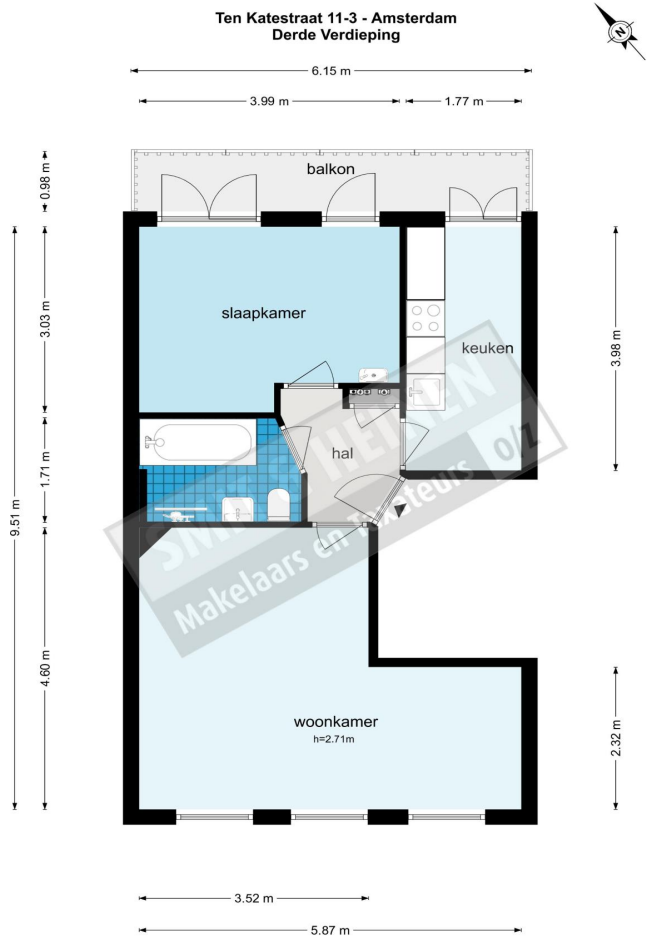
Amsterdam, 7 december 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 11-3 - Amsterdam
Derde Verdieping

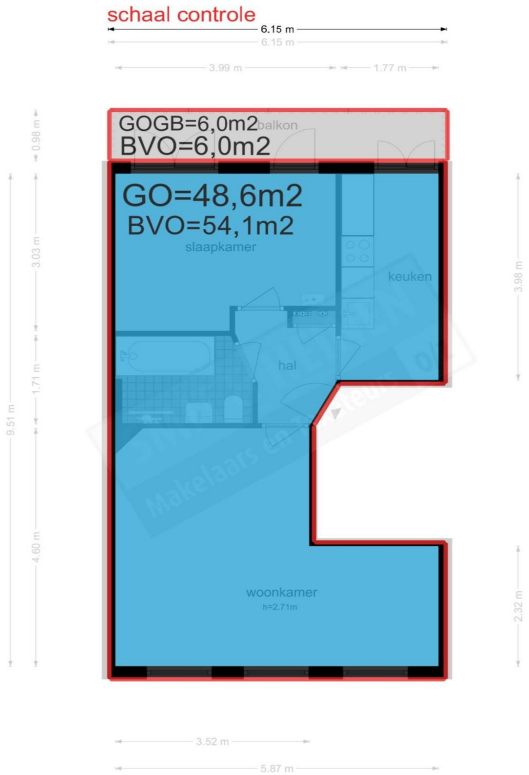


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m²
BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
	TARRA OPPERVLAKTE
	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m
	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELLIJKE RUIMTE
GO	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
GOOI	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GOGB	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
GOEB	OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

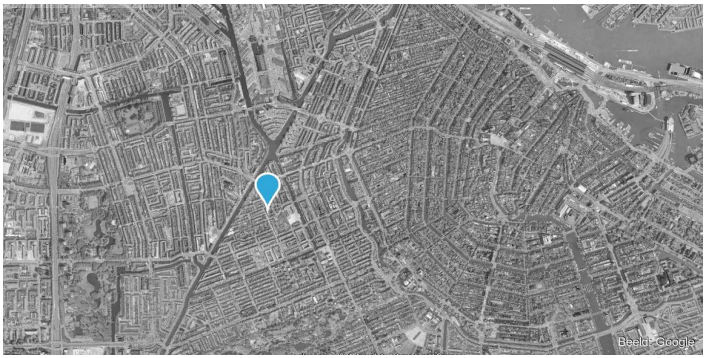
45558_meetrapport- woning media - ten katestraat 13-2 211213.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 13-2
1053BV Amsterdam



Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 13-2
Postcode/plaats:	1053BV Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	28 november 2021
Datum meetrapport:	29 november 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	2e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	54,60	**54,60 m²**
G.O. Wonen	48,70	**48,70 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	6,20	6,20 m²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	5,90	5,90 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	162,71	162,71 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

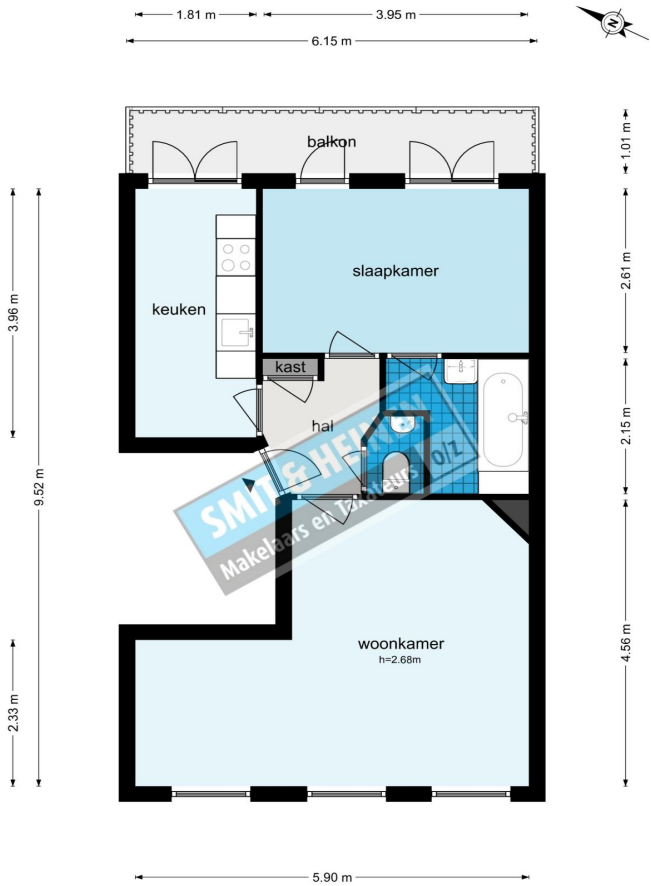
Amsterdam, 29 november 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 13-2 - Amsterdam
Tweede Verdieping

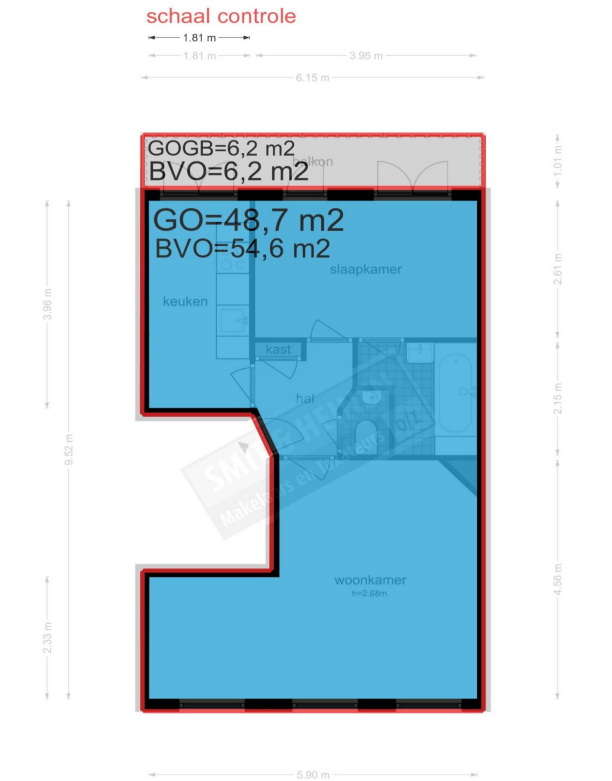


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

	VIDES / SCHALMGAT > 4 m²
BVO	BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE
	TARRA OPPERVLAKTE
	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m
	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELLIJKE RUIMTE
GO	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN
GOOI	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE
GOGB	GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE
GOEB	OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmediaa.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

45558_meetrapport - woning media - ten katestraat 21-1 211213.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

MEETRAPPORT

Conform de branchebrede NVM cs meetinstructies op basis van de NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Ten Katestraat 21-1
1053BW Amsterdam

Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z
Van Woustraat 161
1074 AK Amsterdam

NEN2580MEETRAPPORT

Toelichting op het rapport

Woning Media heeft in opdracht van **Smit en Heinen Makelaars en Taxateurs o/z** een NEN2580 meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten en inhoud zijn aangegeven.

Object Type:	Woning
Adres:	Ten Katestraat 21-1
Postcode/plaats:	1053BW Amsterdam
Meetcertificaat type A:	Op locatie gemeten
Datum meetopname:	30 november 2021
Datum meetrapport:	2 december 2021

Het meetrapport is opgesteld conform de richtlijnen NEN 2580:2012 NL; 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen - Termen, definities en bepalings-methoden.'

Woning Media heeft de navolgende vloeroppervlakten en inhoud vastgesteld:

	1e V	Totaal
Bruto Vloeroppervlak woning	55,20	**55,20 m²**
G.O. Wonen	50,00	**50,00 m²**
G.O. Overige inpandige ruimte	-	0,00 m²
G.O. Gebouwgebonden buitenruimte	6,40	6,40 m²
G.O. Externe bergruimte	-	0,00 m²
Aftrekposten: Vides	-	0,00 m²
Aftrekposten: Trapgaten	-	0,00 m²
Aftrekposten: Tarra	5,20	5,20 m²
Aftrekposten: h<1.50m	-	0,00 m²
Bruto Inhoud woning	163,94	163,94 m³

Rapport is opgemaakt door Woning Media Nederland B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw.

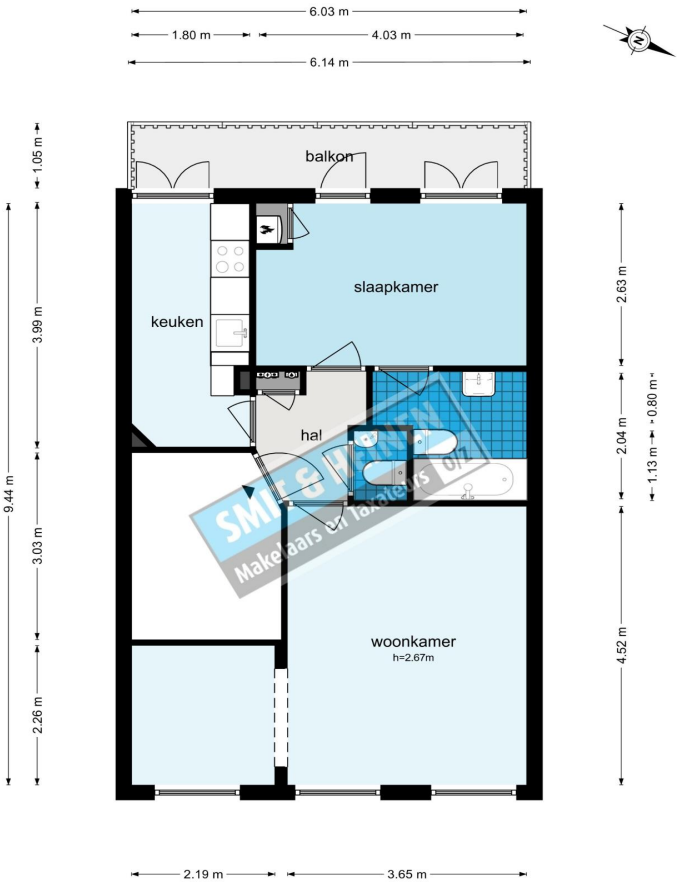
Amsterdam, 2 december 2021
Woning Media Nederland

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT

Ten Katestraat 21-1 - Amsterdam
Eerste Verdieping

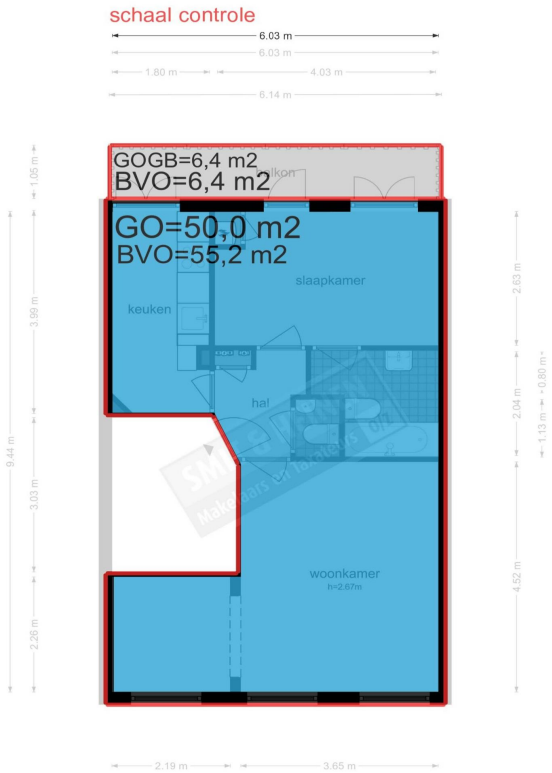


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.woningmedia.nl

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

NEN2580MEETRAPPORT



Legenda vlakkentekening:

VIDES / SCHALMGAT > 4 m²	BVO BRUTOVLOER-OPPERVLAKTE	TARRA OPPERVLAKTE	RUIMTE MET BEPERKTE STAHOOGTE < 1,50 m	VERTICAL VERKEER > 4 m² & NIET TOEGANKELIJKE RUIMTE	
GO GEBRUIKS-OPPERVLAKTE WONEN	GOOI GEBRUIKS-OPPERVLAKTE OVERIGE INPANDIGE RUIMTE	GOGB GEBRUIKS-OPPERVLAKTE GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	GOEB OPPERVLAKTE EXTERNE BERGRUIMTE		

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hier volgt een verheldering middels een beknopte uitleg van de door dit rapport belangrijkste type vloeroppervlakten. Voor de complete normtekst dient u de NEN 2580:2012 te raadplegen.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Ter aanvulling op het bovenstaande geldt het volgende:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte grenst wordt gemeten tot het hart van de scheidingsconstructie;
- Indien een gebouw gebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2. Ook de niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimten alsmede open brand- of vluchttrappen aan de buitenzijde van het gebouw worden niet meegerekend.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m2.

Gebruiksoppervlakte (GO)

De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructie die de desbetreffende ruimte of groep van ruimte omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden **niet** meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte kleiner is dan 1,50 meter, met uitzondering van vloeren onder trappen en helling banen;
- Een trapgat, vide of schalmgat, indien de oppervlakte daarvan groter is dan of gelijk is aan 4,0 m2;
- Een vrijstaande bouwconstructie of leidingschacht indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m2. (trappen zijn hiervan uitgezonderd);
- Een liftschacht, ongeacht de grootte.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte (GOOI)

Een ruimte(n) is overig inpandige ruimte(n) indien een van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt tussen 1.50 meter en 2 meter hoog is;
- Het hoogste punt hoger dan 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 m kleiner is dan 4 m^2;
- De ruimte(n) bouwkundig enkel geschikt is als bergruimte(n) zoals bijvoorbeeld een fietsenstalling, een garage of een niet te belopen zolder;
- Er sprake is van een bergzolder. Een bergzolder is een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan één vierkante meter) en /of een zolder die alleen toegankelijk is met een niet vaste trap.

In twijfelgevallen wordt de ruimte gerekend als woonruimte. Gang, keuken en bijkeuken, wasmachineruimte, pantry, kitchenette, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden alle gerekend als woonruimte.

Gebouw gebonden buitenruimten

Indien aanwezig wordt hiervoor de netto vloeroppervlakte bepaald. Gemeten wordt tot de binnenzijde van de opgaande scheidingsconstructie. Het kan bijvoorbeeld een dakterras, een portiek of een balkon betreffen.

Om de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte(n) te bepalen wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte- en niet overdekte ruimte(n):

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt het oppervlak gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld de rand van een vloerconstructie, dakopstand of hek.

Externe Bergruimten

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en indien de ruimte alleen bereikbaar is via de buitenlucht. De externe bergruimte heeft nooit een woonfunctie.

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bruto inhoud

De bruto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde BVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de bruto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- Indien de ruimte aan de onderzijde niet aan een andere binnenruimte grenst, de bruto-hoogte ter plaatse wordt vermeerderd met de afstand gemeten tussen de bovenkant en de onderkant van de vloerconstructie;
- Bij de bepaling van de bruto-inhoud een ondergeschikt onderdeel niet wordt meegerekend voor zover de inhoud daarvan kleiner is dan 2,5 m3 of het grondvlak kleiner is dan 0,5 m2.

De bruto-inhoud van een gebouw is de som van de bepaalde bruto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Netto inhoud

De netto-inhoud van een ruimte of een groep van ruimten is het product van de bepaalde NVO, vermeerderd met de oppervlakten van vides en schalmgaten, die elk afzonderlijk groter zijn dan 4 m2, en de netto-hoogte.

Hierbij moet in acht worden genomen dat:

- De hoogte van niet-overdekte gebouwgebonden buitenruimte moet worden gesteld op 1,5m vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer;
- De netto-inhoud van een gebouw de som is van de bepaalde netto-inhouden van alle tot het gebouw behorende binnenruimten.

Perceel (kadastrale grenzen)

Indien in dit rapport een oppervlakte van bijvoorbeeld een tuin wordt genoemd, is deze oppervlakte uitsluitend indicatief bedoeld. Voor het exact vaststellen van de oppervlakte van het perceel dient u het officiële kadaster of een gecertificeerde landmeter te raadplegen.

Woning Media Nederland

Koningsplein 1-1
1017 BB Amsterdam

T **020 260 00 57**
E info@woningmedia.nl
W www.woningmedia.nl

BTW NL 023780599B01
KvK Amsterdam 71894977

NVM EXACT GEMETEN volgens branchebrede meetinstructie

© 2021 - Woning Media - www.woningmedia.nl

Op al onze diensten en transacties zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing, zoals gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel en gepubliceerd op onze website www.woningmedia.nl.

Bijlage

45558_211123 energielabel ten katestraat 11-3.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILIGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	698901113	11-12-2021	06-12-2031	Definitief

Deze woning heeft energielabel E

G F **E** D C B A ++++

Isolatie

1	Gevels	-	+/-	+	++
2	Gevelpanelen	n.v.t.			
3	Daken	n.v.t.			
4	Vloeren	n.v.t.			
5	Ramen			+	++
6	Buitendeuren		+/-	+	++

Installaties

		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7	Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja
8	Warm water	Combiketel	nee	ja
9	Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11	Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
12	Zonnepanelen	Niet aanwezig	nee	ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag / Gemiddeld / **Hoog**	Laag / **Hoog**	0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

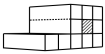
Over deze woning

Adres
Ten Katestraat 11 3
1053BV Amsterdam
BAG-ID: 0363010000825275

Detailaanduiding

Bouwjaar	1937
Compactheid	1,20
Vloeroppervlakte	48 m²

Woningtype
Tussenwoning op tussenverdieping



Opnamedetails

Naam
L. Freitas

Examennummer
88181047

Certificaathouder
Duurzaam Energieloket

Inschrijfnummer
SKGIKOB.012213

KvK-nummer
65135121

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

Toelichting bij dit energielabel

Voor uw woning is het energielabel bepaald. Dit label geeft aan hoe energiezuinig uw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie.

Hoe minder fossiele energie uw woning gebruikt, hoe beter uw energielabel. Hierbij is G het slechtste energielabel en A++++ het beste energielabel. Fossiele energie komt van kolen, olie en aardgas. Uw woning gebruikt 313,27 kWh/m² fossiele energie per jaar. Dit komt overeen met 57,40 kg CO_2/m² per jaar. De hoeveelheid fossiele energie die uw woning gebruikt, hangt af van de isolatie, de aanwezige installaties en de compactheid van uw woning. Hoe compacter een woning is, des te lager is de waarde voor de compactheid. Een compacte woning heeft relatief weinig buitenmuren en verliest daardoor minder energie. Het gebruik van hernieuwbare energie – denk aan zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen – vermindert ook de fossiele energie die u nodig hebt. Isolatie en hernieuwbare energie zijn nodig voor de transformatie naar een duurzame gebouwde omgeving tot 2050. Heeft u nog een aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning, dan moet u zich voorbereiden op deze overgang. Op dit energielabel vindt u adviezen hoe u dit kunt doen.

313,27 kWh/m² per jaar

G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
	380	335	290	250	190	160	105	75	50	0

Hoe is het energielabel berekend? Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld aantal bewoners, gemiddeld bewonersgedrag en het gemiddelde Nederlandse klimaat. Het energiegebruik voor huishoudelijke apparatuur – zoals tv, wasmachine en koelkast – telt niet mee. Dit is omdat het energielabel alleen gaat over hoe energiezuinig de woning zelf is. Het energiegebruik op het energielabel is daarom niet hetzelfde als het elektriciteitsverbruik op uw energierekening.

Warmtebehoefte in de wintermaanden

Voldoet aan de Standaard voor woningisolatie?

ja **nee**

De warmtebehoefte is de hoeveelheid warmte die gemiddeld per jaar nodig is om uw woning voldoende warm te krijgen. Een woning die goed geïsoleerd en kierdicht is, en een energiezuinig ventilatiesysteem heeft, heeft een lage warmtebehoefte. De warmtebehoefte van uw woning is 225,43 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte. Bij een warmtebehoefte van maximaal 109 kWh per vierkante meter vloeroppervlakte voldoet de woning aan de Standaard voor woningisolatie. Uw woning is dan in veel gevallen klaar voor de overstap naar een duurzame warmtevoorziening die warmte levert op ongeveer 70 graden in de woning, zoals sommige warmtenetten.

Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden

Het risico op hoge binnentemperaturen in uw woning in de zomermaanden is hoog. Maatregelen zoals buitenzonwering, zonwerende beglazing en dakisolatie beperken het risico op hoge binnentemperaturen.

Aandeel hernieuwbare energie

Het aandeel hernieuwbare energie dat u benut voor uw woning, is 0,0%. Hernieuwbare energie is afkomstig uit zon, biomassa, buitenlucht en bodem. Zonnepanelen, zonneboilers, warmtepompen en biomassaketels vergroten het aandeel hernieuwbare energie.

Indicatie energierekening

Prijspeil 2020

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de energierekening per maand, gebaseerd op vergelijkbare woningen in Nederland. Uw energierekening wordt behalve door de energiezuinigheid van de woning ook door uw gedrag beïnvloed. Als u de verwarming veel aan hebt staan, veel warm water gebruikt en veel elektrische apparatuur in gebruik heeft, dan is uw energierekening hoger. Er is in de tabel daarom onderscheid gemaakt in laag, gemiddeld en hoog.

	G	F	E	D	C	B	A	A+	A++	A+++	A++++
Laag	€50	€50	€50	€45	€45	€40	€35	€35	€30	€30	€30
Gemiddeld	€80	€80	€80	€75	€65	€60	€55	€55	€50	€50	€45
Hoog	€115	€115	€115	€105	€100	€90	€90	€85	€80	€75	€75

Kenmerken en maatregelen

Op de voorkant van dit energielabel staat een samenvatting van de belangrijkste energetische kenmerken van uw woning. Op deze en de volgende pagina's vindt u een gedetailleerder overzicht van de isolatie en installaties in uw woning. Ook leest u welke energiebesparende maatregelen u nog kunt treffen. Bij de toelichting over isolatie, staat telkens een streefwaarde. Deze streefwaarde geeft aan naar welk isolatieniveau u kunt streven als u wilt gaan isoleren. Als u alle bouwdelen isoleert tot de streefwaarde, dan hoeft u in de toekomst niet nog een keer te isoleren en wordt de Standaard voor woningisolatie ruimschoots gerealiseerd. Door het voldoen aan de Standaard zorgt u ervoor dat uw woning op de toekomst is voorbereid.

Op basis van de energetische kenmerken van uw woning is een aantal mogelijke maatregelen bepaald. Hiermee kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren. Let op: het gaat om mogelijk kosteneffectieve maatregelen. Of deze maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden - uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenklimaat, comfort, gezondheid, technische haalbaarheid en kosteneffectiviteit - is afhankelijk van de specifieke eigenschappen van uw woning. Een energiedeskundige kan u hier over adviseren.

Vaak is ook veel energiewinst te halen door het correct inregelen, gebruiken en onderhouden van uw woning en de installaties. Het zorgt, behalve voor een lager energiegebruik, ook voor een gezonder en comfortabeler binnenklimaat.

Isolatie

1 Gevels

Buitenmuren worden aangeduid als gevels. De isolatiewaarde van gevels wordt uitgedrukt in een R_c-waarde. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatiewaarde. Een hogere isolatiewaarde houdt de warmte beter in de woning in de koude maanden. Hoe groter de oppervlakte van een gevel, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde zal hebben op de energetische kwaliteit van uw woning.

Dankzij goede gevelisolatie verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook zorgt goede gevelisolatie voor een verhoging van het comfort in de woning. De woning is gelijkmatiger warm doordat de muren minder kou afgeven.

In nieuwere woningen is een goede isolatie standaard aanwezig. Bij oudere woningen is er vaak sprake van een niet-geïsoleerde spouwmuur. In dat geval is spouwmuurisolatie een, in verhouding, goedkope manier om de gevel te isoleren. Met het na-isoleren van de spouw wordt een matige isolatiewaarde gehaald (R_c = 1,0 tot 1,7 m²K/W). Er zijn ook andere mogelijkheden. Denk aan isolatie aan de binnenkant of de buitenkant van de gevel. Deze geven een betere isolatiewaarde, maar zijn ook duurder.

Hoogstwaarschijnlijk worden gevels maar één keer na-geïsoleerd. Het is dan verstandig om de gevels direct goed te isoleren. Isoleer daarom meteen richting de streefwaarde (R_c 6 m²K/W).

Hieronder ziet u de oppervlakken en R_c-waarden van de gevels van uw woning. Hoe hoger de R_c-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost		West		Onbekend	
Opp.	R_c	Opp.	R_c	Opp.	R_c
11,4 m²	0,19	11,4 m²	0,19	20,7 m²	0,19

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: gevelisolatie
In uw woning is (een deel van) de gevel nog niet geïsoleerd. Met gevelisolatie kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

5 Ramen

Dit betreffen alle ramen aan de buitenzijde van uw woning. Ook een buitendeur met veel glas (denk aan een balkondeur of keukendeur) telt voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van ramen, wordt gekeken naar de combinatie van het glas met het kozijn. De isolatiewaarde van ramen wordt uitgedrukt in de U_w-waarde. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie is. HR++-glas en triple-glas hebben een lage U_w-waarde en houden de warmte beter in de woning dan enkel glas en gewoon dubbel glas. Hoe groter de oppervlakte van de ramen in uw woning, hoe meer effect een goede of slechte isolatiewaarde heeft op de energetische kwaliteit van uw woning.

Door goed isolerend glas, zoals HR++-glas, vacuümglas of triple (3-voudig) glas, verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt goed isolerend glas het comfort in de woning. U heeft geen tocht en kou bij de ramen en geen condens aan de binnenkant van het raam. Door goed isolerend glas hoort u ook minder geluid van buiten.

Als uw kozijnen aan vervanging toe zijn, is dat het ideale moment om de kozijnen en het glas in één keer goed te isoleren. Kies dan meteen voor een oplossing die richting de streefwaarde gaat (U_w van 1 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_w-waarden van de ramen van uw woning. Hoe lager de U_w-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0 – 7	U_w
4,8 m²		**2,9**

West

Opp.	0 – 7	U_w
6,3 m²		**2,9**

6 Buitendeuren

Een buitendeur met weinig glas (zoals veel voordeuren) telt in het energielabel als een buitendeur. Deuren met veel glas tellen voor het energielabel als een raam. Bij het bepalen van de isolatiewaarde van buitendeuren, wordt gekeken naar de combinatie van de deur met het kozijn. De isolatiewaarde van buitendeuren wordt uitgedrukt in de U_d-waarde. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Een geïsoleerde buitendeur houdt de warmte beter in de woning.

Met goed isolerende deuren verliest uw woning minder warmte. U bespaart op uw energiekosten en vermindert de uitstoot van het broeikasgas CO_2. Ook verhoogt een goed geïsoleerde deur het comfort in de woning. Belangrijk bij de plaatsing van een deur is dat deze in een geïsoleerd kozijn wordt gezet. Rondom de deur moet aan vier zijden een goede luchtdichting worden aangebracht.

Als u een buitendeur gaat vervangen, kies dan voor een geïsoleerde buitendeur die richting de streefwaarde gaat (U_d van 1,4 W/m²K).

Hieronder ziet u de oppervlakken en U_d-waarden van de buitendeuren van uw woning. Hoe lager de U_d-waarde, hoe beter de isolatie. Niet of slecht geïsoleerde delen zijn rood gemarkeerd.

Oost

Opp.	0 – 4	U_d
1,5 m²		**3,4**

Zuid

Opp.	0 – 4	U_d
1,8 m²		**2,7**

6 **Buitendeuren** (vervolg)

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

Maatregel: geïsoleerde buitendeur(en)
In uw woning zijn (een deel van) de buitendeuren nog niet geïsoleerd. Met een geïsoleerde buitendeur kunt u de energieprestatie van uw woning verbeteren.

LET OP!

Besteed speciale aandacht aan kierdichting en ventilatie bij het isoleren van een woning
Om de overstap te kunnen maken naar duurzame warmtevoorzieningen, zoals bijvoorbeeld een warmtepomp, moet uw woning niet alleen goed geïsoleerd zijn, maar moet ook de luchtdichtheid van de woning in orde zijn. De luchtdichtheid wordt bepaald door kieren en naden waardoor warmte verloren gaat. Deze kieren en naden kunnen zitten bij de aansluiting van de ramen op de gevel, of bij de aansluiting van het dak op de gevel. Bij het verbeteren van de isolatie van vloeren, gevels, daken, ramen, deuren en/of panelen, is het belangrijk dat al deze onderdelen goed luchtdicht op elkaar aansluiten. Dit voorkomt warmteverlies en onaangename tocht. Door koude tocht zetten mensen de verwarming hoger en dat kost energie.

Als u kieren en naden dicht, komt er geen lucht van buiten meer de woning in. Dat voorkomt tocht. Maar de woning moet wel (op een gecontroleerde manier) frisse lucht binnen krijgen. Ventilatie is belangrijk voor de gezondheid en voorkomt vochtproblemen. Besteed bij de verbetering van de isolatie van de woning – en met name bij het dichten van naden en kieren – ook aandacht aan voldoende ventilatie. Laat u hierover informeren door een expert. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van winddrukgeregelde roosters of een ventilatie-unit met warmteterugwinning.

Installaties

7 Verwarming

In de meeste woningen is sprake van één verwarmingstoestel. Soms zijn er verschillende toestellen voor de verwarming van de woning. In de tabel hieronder staat welke toestellen in uw woning aanwezig zijn en welk gedeelte van de woning door die toestellen verwarmd wordt.

Verwarmingstoestellen	Aangesloten opp.
HR-107 ketel	48 m²

Maatregel: energiezuinig verwarmingstoestel voor verwarming en/of warm water
Is uw verwarmingsinstallatie aan vervanging toe? Dan kunt u het beste kiezen voor een energiezuinig en duurzaam systeem. Hieronder staat een aantal voorbeelden van energiezuinige systemen, ze variëren in hoe ze gebruik maken van duurzame energiebronnen. Elektriciteit als energiedrager is op dit moment ten dele duurzaam (een mix van groen en grijs), maar is op termijn duurzamer te maken.

HR107-ketel
Met een zuinige combiketel voor verwarming en warm water, zoals een HR107-combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Let bij het vervangen van de cv-ketel ook op de thermostaat. Een slimme thermostaat met bewegingssensor en temperatuurregeling per kamer, helpt om energiezuiniger te verwarmen. Een nadeel van HR107-ketels is dat deze werken op aardgas. In Nederland willen we in de toekomst van het gebruik van aardgas af, omdat dit een fossiele brandstof is.

Hybride warmtepomp
Wilt u uw woning verwarmen met minder aardgas, dan kan dat met een hybride warmtepomp. Deze bestaat uit een combinatie van een (bestaande) cv-ketel op aardgas en een warmtepomp op elektriciteit. De warmtepomp zorgt het grootste deel van de tijd voor warmte in de woning. De cv-ketel springt alleen bij als het buiten erg koud is en zorgt voor warm water in de woning. Een hybride warmtepomp is een prima tussenstap als uw woning goed, maar nog niet zeer goed, is geïsoleerd. En dus nog niet volledig klaar is voor aardgasvrij wonen.

Warmtepomp
Met een volledig elektrische warmtepomp heeft u geen aardgasaansluiting meer nodig voor verwarming van uw woning. Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen zoals lucht, bodem of grondwater, en hebben in vergelijking met elektrische kachels een hoog rendement. Een warmtepomp kan de woning verwarmen en warm water leveren. Doordat de warmtepomp werkt met een lage verwarmingstemperatuur, is deze alleen geschikt voor zeer goed geïsoleerde woningen. Hij wordt gecombineerd met vloer- of wandverwarming, convectoren of met radiatoren met voldoende capaciteit voor verwarmingswater met een lage temperatuur.

Biomassaketel
Ook met een biomassaketel bent u volledig van het aardgas voor verwarming af. In plaats van aardgas gebruikt u houtpellets om te verwarmen en warm water te maken. Houtpellets zijn geperste houtkorrels. Ook kunnen in een biomassaketel houtsnippers (chips) of hele houtblokken worden verbrand. Bij de verbranding ontstaat wel fijnstof. Dit kan overlast in de omgeving veroorzaken.

7 **Verwarming** (vervolg)

Warmtenet
Nog een alternatief waarbij geen aardgasaansluiting voor verwarming van uw woning nodig is, is een warmtenet. Dit heet ook wel stadsverwarming. Bij dit systeem wordt er direct warmte geleverd aan de woning. Door buizen die onder de grond liggen, gaat het warme water naar de woningen, waar het via een warmtewisselaar gebruikt wordt voor verwarming en warm water. Het afgekoelde water gaat weer terug naar de verwarmingscentrale die het dan weer opwarmt. Hier wordt warmte gemaakt van overgebleven warmte van industrieën, afvalverbranding en afvalwater, biomassa, geothermie of oppervlaktewater. De warmte die aan de woning geleverd wordt kan van een hoge of een lage temperatuur zijn, dat verschilt per warmtenet. Als het warmtenet warmte van een lage temperatuur levert, dan is het van belang dat uw woning goed geïsoleerd is, en dat de radiatoren, convectoren en/of vloerverwarming geschikt zijn voor verwarmingswater met een lage temperatuur. Liggen er al warmtenetten in uw stad of dorp? Of zijn er plannen om deze in de toekomst aan te leggen? Overweeg dan om op dat net aan te sluiten. In afwachting van de definitieve plannen kunt u al wel aan de slag met het verbeteren van de isolatie en het ventilatiesysteem in de woning.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

8 Warm water

De meeste woningen hebben één warmwatertoestel. Soms is er sprake van meerdere verschillende toestellen die zorgen voor het warm water. In de tabel hieronder is weergegeven welke toestellen in uw woning aanwezig zijn.

Warmwatertoestellen	Douche met warmteterugwinning
Combitoestel	Niet aanwezig

Maatregel: warmteterugwinning uit douchewater
Met een douche-wtw gebruikt u de warmte van wegstromend douchewater om het koude water voor de douche alvast een beetje op te warmen. Het voorverwarmde water gaat naar de mengkraan van de douche en/of combitoestel. Hiermee bespaart u energie van uw warmwaterinstallatie. Om de warmte uit het douchewater terug te kunnen winnen, wordt in de afvoerpijp, douchebak of vloer van de inloop-douche een warmtewisselaar geplaatst.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

10 Ventilatie

Ventilatie is belangrijk voor frisse lucht in de woning en de gezondheid van bewoners. In het overzicht hieronder staat wat voor ventilatiesysteem uw woning heeft. In oudere woningen is vaak geen mechanisch ventilatiesysteem aanwezig: ventileren gebeurt alleen door roosters boven het raam, of door het openen van (klep)ramen. Bij woningen gebouwd na 1975, zorgt vaak een ventilator voor het toe- en/of afvoeren van frisse lucht. Deze ventilator kan een energiezuinige gelijkstroomventilator zijn, of een minder zuinige wisselstroomventilator. In het overzicht ziet u ook of de warmte uit de ventilatielucht teruggewonnen wordt en wordt hergebruikt in de woning.

Type ventilatiesysteem	Warmte-terugwinning	Wisselstroom-ventilator	Aangesloten oppervlakte
Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Nee	Nee	48 m²

Maatregel: energie-efficiënt ventilatiesysteem
Ventilatie van de woning is nodig voor een gezond binnenklimaat, maar kost ook energie. Het is daarom verstandig om te zorgen voor een ventilatiesysteem dat voldoende ventileert én energiezuinig is. Hieronder vindt u voorbeelden van dergelijke systemen.

10 **Ventilatie** (vervolg)

Vraag-gestuurde mechanische afzuiging
Bij een vraag-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem zuigt een ventilatie-unit lucht af uit de keuken, badkamer en toilet. CO_2-sensoren in de woonkamer en slaapkamers, en een luchtvochtigheids-sensor in de badkamer, meten continu de luchtkwaliteit. Ze bepalen op basis daarvan hoeveel lucht er moet worden afgevoerd. Op deze manier wordt de woning altijd voldoende geventileerd.
Op momenten dat er niemand aanwezig is, schakelt het systeem naar een lagere stand, waardoor het energiegebruik verlaagd wordt.

Ventilatie met warmteterugwinning
Een andere manier om energiezuiniger te ventileren, is door een ventilatiesysteem met warmte-terugwinning toe te passen: per kamer of als systeem voor de hele woning. Zo'n systeem heeft twee ventilatoren. Eén ventilator zorgt dat er schone lucht de woning inkomt, de andere ventilator regelt de afvoer van vervuilde lucht naar buiten. Met een warmte-terugwin-unit in het ventilatie-systeem wordt de binnenkomende koude lucht opgewarmd met de warme lucht die naar buiten gaat. Dat gebeurt met een warmtewisselaar.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

11 Koeling

Heeft uw woning een mechanisch koelsysteem, dan staat dit vermeld in het overzicht hieronder. Het nadeel van woningen met koelsystemen is dat deze systemen energie gebruiken (en ook een slechter energielabel hebben dan woningen zonder koelsysteem). In plaats van het aanbrengen van een koelsysteem, kunt u beter maatregelen treffen om de zomerse zonnewarmte buiten te houden. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van buitenzonwering, overstekken of zonwerende beglazing.

Koeltoestellen	Aangesloten oppervlakte
Geen koeling	n.v.t.

Meer informatie over energiebesparende maatregelen vindt u op **www.verbeterjehuis.nl**

12 Zonnepanelen

In het overzicht hieronder staat de omvang van het zonnepanelensysteem aangegeven (uitgedrukt in de oppervlakte en het totale wattpiekvermogen). Hoe groter het systeem, des te meer elektriciteit ermee opgewekt kan worden. Daarbij is de oriëntatie van de panelen van grote invloed: hoe meer direct zonlicht op de panelen valt, hoe hoger de opbrengst.

Wattpiekvermogen	Oriëntatie	Oppervlakte
geen zonnepanelen	n.v.t.	n.v.t.

Disclaimer
Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.zoekjeenergielabel.nl, www.ep-online.nl of in MijnOverheid. De genoemde besparingsmogelijkheden zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn, of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Op www.verbeterjehuis.nl kunt u een indicatie krijgen hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d., is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage

45558_211123 energielabel ten katestraat 19-3.pdf

1053BW 19 3	
Registratienummer	-
BAG verblijfsobject ID	0363010000825307
BAG pand ID	-
Provisional ID	-
Labelklasse	**E**
EI	2,15
EI geldig voor WWS	2,15
Registratiedatum	10-07-2019
Opnamedatum	09-07-2019
Geldig tot	09-07-2029
Ingetrokken	-

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_45558.pdf

1063762CB

VEILINGVOORWAARDEN VRIJWILLIGE VERKOOP
(Ten Katestraat 7H, 7-2, 11-3, 13H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21H, 21-1 en 21-3 te Amsterdam)

II. Omschrijving Registergoed

De Eigenaar is rechthebbende van:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7-huis te 1053 BV Amsterdam, kadastraal beken **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 1**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het voortdurend recht van erfpacht van de grond, eigendom van de gemeente Amsterdam, gelegen te Amsterdam aan de Ten Katestraat, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie T, nummers 5394, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810 en 5811, tezamen groot elf are vijftien centiare, met de rechten van de erfpachter op de zich op die grond bevindende opstallen, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7, 11, 13, 15, 17, 19 en 21 te Amsterdam,

hierna te noemen **Registergoed 1**;

2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-huis te 1053 BW Amsterdam, kadastraal beken **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 7**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap,

hierna te noemen **Registergoed 2**;

3. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 7-II te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 15**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap; en
4. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde- en vierde verdieping, met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 11-III te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 23**, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
5. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning met tuin en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 13-huis te 1053 BV Amsterdam, kadastraal beken **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 3**, uitmakende het

twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;

6. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 13-II te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 17**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
7. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 15-I te 1053 BV Amsterdam, kadastraal beken **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 11**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
8. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde- en vierde verdieping, met balkon en verder aan- en toebehoren en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping , plaatselijk bekend als Ten Katestraat 15-III te 1053 BV Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 25**, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
9. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 17-II te 1053 BW Amsterdam, kadastraal beken **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 19**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
10. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde- en vierde verdieping, met balkon en verder aan- en toebehoren en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping , plaatselijk bekend als Ten Katestraat 19-III te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 27**, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
11. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en verder aan- en toebehoren, plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-I te 1053 BW Amsterdam, kadastraal beken **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 14**, uitmakende het twee/drieënzestigste (2/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;
12. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woning op de derde- en vierde verdieping, met balkon en verder aan- en toebehoren en afzonderlijke entree en trappenhuis op de tweede verdieping en plat dak op de vierde verdieping , plaatselijk bekend als Ten Katestraat 21-III te 1053 BW Amsterdam, kadastraal bekend **gemeente Amsterdam, sectie T, complexaanduiding 6785-A, appartementsindex 28**, uitmakende het drie/drieënzestigste (3/63ste) onverdeeld aandeel in de hiervoor onder 1. genoemde gemeenschap;

de appartementsrechten sub 3 tot en met 12 hierna tezamen te noemen: **Registergoed 3**;
Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 hierna tezamen te noemen: **Registergoed**.

B. VASTSTELLEN VEILINGVOORWAARDEN

De comparant, handelend als gemeld, verzoekt vervolgens mij, notaris, te willen vaststellen de VOORWAARDEN EN BEPALINGEN waaronder bij inzet en afslag in een zitting op twintig december tweeduizend eenentwintig vanaf vijftien uur (15:00 uur) op de Eerste Amsterdamse in het "Novotel Amsterdam City" aan het Europaboulevard 10 te Amsterdam, en tevens door middel van een Internetveiling via de website www.openbareverkoop.nl, hierna te noemen: **Website**, ten overstaan van mr. E.H. Rozelaar, notaris met plaats van vestiging Amsterdam, een plaatsvervanger, of een ander daartoe bevoegd openbaar ambtenaar, het Registergoed in het openbaar zal worden verkocht. Vervolgens stel ik, notaris, zulks in overleg met de Verkoper vast met inachtneming van het hiervoor gemelde dat de openbare verkoop zal geschieden onder de navolgende voorwaarden:

1. "Algemene Voorwaarden Onroerend Goed Amsterdam 2001", hierna te noemen: **AVA 2001**, vastgesteld bij akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, notaris te Amsterdam, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op diezelfde dag in deel 17492 nummer 17, welke voorwaarden geacht worden woordelijk in deze akte opgenomen te zijn en een onverbrekelijk deel van deze akte te vormen en waarvan de koper in veiling geacht wordt tevoren kennis te hebben genomen en aan de inhoud waarvan hij geacht wordt zich te onderwerpen. Een kopie van de AVA 2001 wordt aan deze akte gehecht (Bijlage); en
2. Voor zover van de AVA 2001 wordt afgeweken onder de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden.

Definities die in de navolgende bijzondere veilingvoorwaarden worden gebruikt, maar in deze akte niet zijn gedefinieerd, hebben de betekenis als daaraan toegekend in de AVA 2001. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

De bieder casu quo koper wordt geacht – voordat hij zijn bod uitbrengt – kennis te hebben genomen van de AVA 2001 en de bijzondere veilingvoorwaarden, en wordt geacht daarmee te hebben ingestemd.

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN

Wijze van veilen

Artikel 3

Artikel 3 lid 1 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 1:

De veiling vindt plaats in twee fasen:

- de eerste, de inzet, bij opbod;
- de tweede, de afslag, bij afmijning.

Dit gebeurt na elkaar in een zitting.

Combinatie

Registergoed 1, Registergoed 2 en Registergoed 3 zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Aan artikel 3 lid 4 wordt toegevoegd:

"Indien bij de afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via de Website en de bieding via de Website hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het bod via de Website als hoogste bod".

Artikel 3 lid 5 komt te vervallen en wordt vervangen door een nieuw lid 5:

"Het bedrag waarop bij afslag wordt afgemijnd, geldt als koopsom.".

Inzetpremie

Artikel 7

1. De inzetpremie (plokpenning) als bedoeld in artikel 7 lid 1 AVA 2001 bedraagt:
   Registergoed 1: drieduizend vijfhonderd euro (€ 3.500,00);
   Registergoed 2: zesduizend vijfhonderd euro (€ 6.500,00);
   Registergoed 3: veertigduizend euro (€ 40.000,00).
   Indien omzetbelasting verschuldigd is over de plokpenning, dan is deze omzetbelasting wel begrepen in voormeld bedrag. De plokpenning komt voor rekening van de Koper.
2. In afwijking van artikel 7 lid 2 wordt de inzetpremie uitbetaald ter gelegenheid van het verlijden van de akte van kwijting.
   Bij niet gunning zal er geen inzetpremie verschuldigd zijn.

Gunning, beraad, niet gunning en afgelasting

Artikel 8

Artikel 8 lid 2 komt te luiden als volgt:

"De Verkoper behoudt zich het recht voor het Registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen achtenveertig (48) uur na de veiling van het Registergoed.".

Belasting en kosten

koper dient te betalen:

Registergoed 1.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vierduizend tweehonderdvijftig euro (€ 4.250,00);

Registergoed 2.

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vierduizend tweehonderdvijftig euro (€ 4.250,00);

Registergoed 3

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijfentwintig/honderdste procent (0,25 %) van de koopsom:

Combinatie Registergoed

- het honorarium volgens het tarief van de notaris, zijnde vijfentwintig/honderdste procent (0,25 %) van de koopsom:

Registergoed

- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. én 1.2; met het veilinghuis zijn hierover afspraken gemaakt, welke op te vragen zijn bij de directiemakelaar danwel de notaris, inclusief de eventuele kosten van het bieden via internet.
- de kosten van plaatsing op openbareverkoop.nl ad eenhonderdnegenendertig euro en vijftien eurocent (EUR 139,15) inclusief omzetbelasting per pand,
- de courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- het bedrag gelijk aan de overdrachtsbelasting welke bij de levering verschuldigd zal zijn;
- het kadastrale recht en de kosten van kadastrale en hypothecaire recherche;
- het tarief voor recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG;
- het tarief van de heffing voor het kwaliteitsfonds notariaat ad acht euro en tweeëntwintig eurocent (EUR 8,22) per notariële akte;
- de kosten van een eventuele akte de command;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 9 lid 3 komt te luiden als volgt:

Overdrachtsbelasting

Voor zover bekend aan verkoper is ter zake de verkrijging van het registergoed acht procent (8%) overdrachtsbelasting. De overdrachtsbelasting komt volledig voor rekening en risico van koper.
Omzetbelasting
Ter zake van de levering van het Registergoed is geen omzetbelasting verschuldigd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het bod begrepen. Met het uitbrengen van een bieding stemt de koper in de veiling expliciet in met de hiervoor beschreven fiscale behandeling en de daarmee verband houdende verplichtingen en gevolgen.

Tijdstip van betaling

Artikel 10
Artikel 10 lid 1 komt te luiden als volgt:

1. Het door de koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de waarborgsom bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001 uiterlijk de achtste dag na de gunning;
   b. de koopsom en de overige in artikel 9 AVA 2001 bedoelde kosten, belastingen en lasten uiterlijk vier weken na gunning te voldoen.

Aan koper wordt slechts uitstel verleend indien de Verkoper schriftelijk aan de notaris heeft verklaard dat het bedoelde bedrag niet behoeft te worden gestort binnen de daarvoor gestelde termijnen.

Waarborgsom

Artikel 12
Artikel 12 lid 1 komt te luiden als volgt:
Koper dient uiterlijk de achtste dag na de gunning aan de notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de koopsom, strekkende tot verhaal van de door koper krachtens de veiling verschuldigde.

Legitimatie-/informatieplicht. Bewijs van gegoedheid

Artikel 14
Artikel 14 komt te luiden als volgt:

1. De bieder, de koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren en - indien de bieder/koper een rechtspersoon is - aan de notaris over te leggen een recent uittreksel uit het handelsregister, vermeldende de juiste naam van de rechtspersoon alsmede de bevoegdheid van degene die de rechtspersoon vertegenwoordigt, alsmede al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon. Iedere bieder, de koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de notaris die informatie te delen met de Verkoper.

   Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, het bod uitbrengt namens een Nederlandse rechtspersoon/ personenvennootschap, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens een recent uittreksel uit het Handelsregister dat niet ouder is dan vijf (5) werkdagen te overleggen.

Uit het uittreksel uit het Handelsregister dient te blijken dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, vertegenwoordigingsbevoegd is het bod uit te brengen.
Indien de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, handelt als gevolmachtigde van een (rechts)persoon, dient de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, tevens (een kopie) van deze (notariële) volmacht (gelegaliseerd) te overleggen.
Bieders, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, dienen van hun gegoedheid te doen blijken uit:

- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht, waaruit blijkt dat zij over voldoende financiële middelen beschikken om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen; of
- door het storten van een waarborgsom op de derdengeldenrekening van de notaris, ten bedrage van ten minste tien procent (10%) van het bedrag dat de bieder, niet zijnde NVM-makelaar, lid van de MVA, voornemens is te bieden op de veiling, onder vermelding van “veiling Ten Katestraat te Amsterdam 1063762 waarborgsom” op rekeningnummer NL06 INGB 0695 6635 42, deze waarborgsom dient uiterlijk de dag voor de veiling om zeventien uur (17:00 uur) op de derdengeldenrekening zichtbaar te zijn; of
- door het storten van een Internetborg, zoals hierna gedefinieerd in de onderhavige voorwaarden.

2. Bij het ontbreken van de in lid 1 sub i bedoelde informatie wordt de bieder niet gegoed bevonden, tenzij:
   - hetzij de bieder een NVM-makelaar, lid van de MVA, in zijn plaats bereid vindt als bieder op te treden;
   - hetzij de Verkoper of de directie-makelaar aan de Notaris verklaart met deze bieder genoegen te nemen.
3. Personen die toegang willen tot de plaats waar de veiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de notaris te legitimeren.
4. Bij of krachtens de bijzondere veilingvoorwaarden kunnen voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een bieder die via de Website zijn bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.
5. Wordt een bieder op grond van het hiervoor in dit artikel bepaalde niet gegoed bevonden dan wordt het Registergoed opnieuw in inzet casu quo in afslag gebracht.

Garanties van de Verkoper

Artikel 15

Aan lid 2 wordt toegevoegd:
“Koper wordt geacht bekend te zijn met de eventueel van overheidswege te treffen voorzieningen. Verkoper aanvaardt ten aanzien van voorzieningen, welke van overheidswege zijn of worden voorgeschreven generlei aansprakelijkheid.
Verkoper verleent generlei garantie en aanvaardt generlei aansprakelijkheid omtrent wat is medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.”
Lid 5 van artikel 15 komt te vervallen en luidt:
“Indien blijkt dat er aan de Verkoper en koper niet bekende subsidies, achterstallige lasten, erfdienstbaarheden, buurwegen, mandeligheden of verplichtingen als hiervoor in lid 3 bedoeld en/of eigenschappen of verontreiniging(en) als hiervoor in lid 4 bedoeld bestaan, komt dit voor rekening en risico van de koper in veiling. De koper in veiling kan de koopovereenkomst op grond van het vorenstaande niet ontbonden verklaren.”

Aflevering

Artikel 19
In aanvulling op het bepaalde in artikel 19 lid 1 AVA 2001 geldt dat de aflevering van het Registergoed uiterlijk plaatsvindt vier weken na gunning.
Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.
De onderhavige Veiling is een veiling die gelijktijdig op een door de notaris vastgestelde plaats en via de Website plaatsvindt.
Het bieden tijdens de veiling kan ook via de Website plaatsvinden.
Aanvulling begrippen:
In deze bijzondere veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:
1. *Openbareverkoop.nl*:
   de Website of een daaraan gelieerde website.
2. *NIIV*:
   "Stichting Notarieel Instituut Internetveilen", statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van Openbareverkoop.nl.
3. *Handleiding*:
   de "handleiding online bieden" vermeld op Openbareverkoop.nl.
4. *Registratienotaris*:
   een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert (i) ter vaststelling van diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring.
5. *Registratie*:
   het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. *Deelnemer*:
   een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl.
7. *Internetborg*:
   een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van € 5.000,- (vijfduizend euro) per registergoed, en geldt als een afdoende “gegoedheid” in de zin van artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden.

Aanvulling voorwaarden:
1. In aanvulling op de AVA 2001 kan tijdens de veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als “bod” in de zin van de AVA 2001 wordt derhalve ook een bod via internet aangemerkt, mits dit bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de Internetborg op verzoek van de Deelnemer ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVA 2001 na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien is nagekomen.

3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVA 2001 kan de afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord “bied”.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. Voor het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de veiling niet of slechts ten dele voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd om het bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVA 2001 is de Deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht gelijkelijk bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de waarborgsom wordt gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA 2001.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVA 2001 is in deze situatie ook van toepassing, tenzij dit elders in de bijzondere veilingvoorwaarden is uitgesloten. Van een en ander dient uit de notariële akte van gunning te blijken.
11. De in lid 10 bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de koopsom geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de notaris (zowel samen als ieder

afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling: a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris ter zake van de veiling. De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.

13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden ten bewijze van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de bijzondere veilingvoorwaarden én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan. 14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 22 AVA 2001) de Internetborg door de notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Overige bepalingen

Lasten en beperkingen

Koper aanvaardt uitdrukkelijk de bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek, voor zover een dergelijk onderzoek naar de geldende verkeersopvattingen van hem verlangd mag worden.

Erfpachtbepalingen

Voor wat het recht van erfpacht betreft wordt eveneens verwezen naar:

- voormelde akte van splitsing in appartementsrechten (deel 56228 nummer 22), waarin onder meer het navolgende voor, woordelijk luidende:
  "*ERFPACHT/TOESTEMMING GRONDEIGENAAR*
  Voorts verscheen voor mij, notaris, mevrouw Edith van der Zee, kantooradres 1071 NT Amsterdam, De Lairessestraat 51, geboren te Zaandam op zeventien juni negentienhonderd tweeënzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van mevrouw Mr Hendrika Cornelia Doppenberg, plaatsvervangend Teamleider Bedrijven Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam, geboren te Wieringermeer op drieëntwintig februari negentienhonderd achtenzeventig, zich legitimerende met haar paspoort, nummer NM60J6P43, afgegeven te Amsterdam op vijf maart tweeduizend zeven, die bij het geven van deze volmacht handelde als gemachtigde van de te Amsterdam gevestigde en aldaar aan de Amstel 1 (postcode 1011 PN) kantoorhoudende publiekrechtelijke rechtspersoon de ***GEMEENTE AMSTERDAM****, voor na te melden rechtshandelingen krachtens de haar op grond van artikel 171 van de Gemeentewet, titel 3 boek 3 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 10:12 van de Algemene Wet Bestuursrecht door de Burgemeester van Amsterdam verstrekte opdracht.*
  De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden:
  Op onderhavig erfpachtrecht zijn thans van toepassing de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van negentienhonderd zevenendertig.
  Het eerste tijdvak eindigt op éénendertig maart tweeduizend negen.
  De erfpachtcanon voor de gemeenschap bedraagt thans zeshonderd vierennegentig euro en vierentachtig eurocent (€694,84).

De huidige bestemming van het recht van erfpacht is: bedrijfsruimtes respectievelijk woningen.
Met de erfpachter is overeenstemming bereikt over de voorwaarden die aan de toestemming tot splitsing in appartementsrechten verbonden worden:
De privaatrechtelijke toestemming voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend door het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel Oud-West bij mandaatsbesluit de dato negentien januari tweeduizend negen, nummer 2009000670, welk besluit aan deze akte is gehecht, en in welk besluit de volgende bepalingen voorkomen, welke op alle appartementsrechten afzonderlijk van toepassing worden verklaard en worden vastgelegd, woordelijk luidende:
"BESLUIT:

I. De Plantage Park Investments BV. dan wel haar rechtsopvolger(s) onder algemene of bijzondere titel, met ingang van datum akte passering toestemming te verlenen voor de samenvoeging en splitsing in appartementsrechten van de erfpachten op het terrein gelegen aan Ten Katestraat 7, 11, 15, 17, 19 en 21, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam, sectie T, nummers 5394, 5806, 5807, 5808, 5809, 5810 en 5811, totale oppervlakte eenduizend eenhonderd vijftien vierkante meter (1115m^2), zulks onder van toepassing verklaring van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000, alsmede de bijzondere bepalingen vermeld in de akte van uitgifte en voorts onder de volgende bijzondere bepalingen;

II. De splitsing in appartementsrechten en de aandelen in de canon en de boekwaarde worden als volgt samengesteld:
- *Indexnummer A-1, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 7-huis, bestemming winkel (kapsalon) op de begane grond, vijf en zestig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-3, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 13-huis, bestemming koopwoning op de begane grond met een tuin groot zeven en zestig vierkante meter en een berging in de tuin groot 4 vierkante meter, zestig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-7, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 21-huis, bestemming winkel (overdekte markt) op de begane grond, driehonderd twee en zestig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-11, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 15-I, bestemming koopwoning op de eerste verdieping met een balkon groot zes vierkante meter, acht en vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-14, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 21-I, bestemming koopwoning op de eerste verdieping met een balkon groot zes vierkante meter, acht en vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-15, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 7-II, bestemming koopwoning op de tweede verdieping met een balkon groot zes vierkante meter, acht en vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-17, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 13-II, bestemming koopwoning op de tweede verdieping met een balkon groot zes vierkante meter, acht en vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-19, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 17-II, bestemming koopwoning op de tweede verdieping met een balkon groot zes vierkante meter, acht en vijftig vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-23, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 11-III/IV, bestemming koopwoning op de derde en de vierde verdieping met een*

balkon groot zes vierkante meter en een platdak groot negen en twintig vierkante meter, eenhonderd vijf vierkante meter bruto vloeroppervlakte;
- *Indexnummer A-25, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 15-III/IV, bestemming koopwoning op de derde en de vierde verdieping met een balkon groot zes vierkante meter en een platdak groot negen en twintig vierkante meter, eenhonderd vijf vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-27, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 19-III/IV, bestemming koopwoning op de derde en de vierde verdieping met een balkon groot zes vierkante meter en een platdak groot negen en twintig vierkante meter, eenhonderd vijf vierkante meter bruto vloeroppervlakte;*
- *Indexnummer A-28, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 21-III/IV, bestemming koopwoning op de derde en de vierde verdieping met een balkon groot zes vierkante meter en een platdak groot negen en twintig vierkante meter, eenhonderd vijf vierkante meter bruto vloeroppervlakte.*

BOEKWAARDE EN CANON
- *Indexnummer A-1, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 7-huis, boekwaarde driehonderd zesenvijftig euro en dertien eurocent (€356,13), canon zestien euro en drieëntwintig eurocent (€16,23);*
- *Indexnummer A-3, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 13-huis, boekwaarde vierhonderd zesenveertig euro en negenentwintig eurocent (€446,29), canon twintig euro en negenentwintig eurocent (€20,29);*
- *Indexnummer A-7, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 21-huis, boekwaarde éénduizend negenhonderd drieëntachtig euro en zesendertig eurocent (€1.983,36), canon negentig euro en vierentwintig eurocent (€90,24);*
- *Indexnummer A-11, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 15-I, boekwaarde driehonderd tweeënnegentig euro en negentien eurocent (€392,19), canon zeventien euro en drieëntachtig eurocent (€17,83);*
- *Indexnummer A-14, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 21-I, boekwaarde driehonderd tweeënnegentig euro en negentien eurocent (€392,19), canon zeventien euro en drieëntachtig eurocent (€17,83);*
- *Indexnummer A-15, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 7-II, boekwaarde driehonderd tweeënnegentig euro en negentien eurocent (€392,19), canon zeventien euro en drieëntachtig eurocent (€17,83);*
- *Indexnummer A-17, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 13-II, boekwaarde driehonderd tweeënnegentig euro en negentien eurocent (€392,19), canon zeventien euro en drieëntachtig eurocent (€17,83);*
- *Indexnummer A-19, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 17-II, boekwaarde driehonderd tweeënnegentig euro en negentien eurocent (€392,19), canon zeventien euro en drieëntachtig eurocent (€17,83);*
- *Indexnummer A-23, plaatselijke aanduiding Ten Katestraat 11-III/IV, boekwaarde zevenhonderd vijfenveertig euro en vijftig eurocent (€745,50), canon drieëndertig euro en negentig eurocent (€33,90);*
- *Indexnummer A-25, plaatselijk aanduiding Ten Katestraat 15-III/IV, boekwaarde zevenhonderd vijfenveertig euro en vijftig eurocent (€745,50) , canon drieëndertig euro en negentig eurocent (€33,90);*
- *Indexnummer A-27, plaatselijk aanduiding Ten Katestraat 19-III/IV, boekwaarde zevenhonderd vijfenveertig euro en vijftig eurocent (€745,50) , canon drieëndertig euro en negentig eurocent (€33,90);*

- *Indexnummer A-29, plaatselijk aanduiding Ten Katestraat 21-III/IV, boekwaarde zevenhonderd vijfenveertig euro en vijftig eurocent (€745,50) , canon drieëndertig euro en negentig eurocent (€33,90).*

Totaal vijftienduizend tweehonderd tachtig euro en tien eurocent (€15.280,10) boekwaarde en zeshonderd vierennegentig euro en vierentachtig eurocent (€694,84) canon;

III. De appartementsrechten met de bestemming woning krijgen de bestemming koopwoning.

IV. Elk van de appartementsrechten met de bestemming woning mag slechts vervreemd worden aan:

a. de huurder van het appartementsrecht op het moment van splitsing;

b. een gegadigde voor een appartementsrecht, die daarop reflecteert na het eindigen van de huurovereenkomst met de huurder van het betreffende appartementsrecht als bedoeld onder a. van dit artikel.

Hierop wordt een uitzondering gemaakt voor die gevallen waarbij de vervreemding geschiedt aan een gegadigde voor meerdere verhuurde appartementsrechten uit een oogpunt van geldbelegging en deze gegadigde niet het oogmerk heeft van bewoning voor zichzelf.

V. Maximaal dertig procent (30%) bruto vloeroppervlak van de appartementsrechten met indexnummers A-1 en A-7 mag als kantoor worden gerealiseerd en/of gebruikt. De gestelde canon kan worden verhoogd, indien een hoger percentage bruto vloer oppervlak als kantoor wordt gerealiseerd/gebruikt.

VI. Op grond van Artikel 7 van de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000 is de erfpachter voor de appartementsrechten met indexnummers een tot en met acht en twintig een jaarlijks te indexeren canon verschuldigd. De jaarlijkse canonaanpassing zal voor het eerst geschieden op een april tweeduizend tien en daarna overeenkomstig hetgeen in artikel 7 daarover is bepaald.

VII. De betalingsverplichting van de gesplitste canon gaat in per een april tweeduizend negen.

VIII. De halfjaarlijkse termijnen van de canon moeten worden voldaan voor of op een april en een oktober van elk jaar.

IX. Op grond van artikel 11 van voormelde algemene bepalingen zal per een april tweeduizend twaalf de canon worden herzien, conform de procedure zoals in dat artikel is vastgelegd.

X. Vast te stellen dat op een en dertig maart tweeduizend twaalf het huidige tijdvak zal zijn verlopen, zodat op een april tweeduizend twaalf het volgende tijdvak een aanvang zal nemen met alle daaraan verbonden rechtsgevolgen.

XI. Te bepalen dat de kosten die verbonden zijn aan het opstellen van de akte van samenvoeging en splitsing in appartementsrechten en de inschrijving daarvan in de openbare registers door de erfpachter zullen worden gedragen."

- een akte houdende canonherziening einde tijdvak bouwblok AD 28 te Amsterdam op twaalf augustus tweeduizend elf verleden voor mr. C. de Groot, notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op twaalf augustus tweeduizend elf in register Hypotheken 4, deel 60327 nummer 131, in deze akte worden definities gebuikt, hieronder worden deze definities vermeld met daarachter het appartementsrecht wat daarbij hoort.
  perceel 1: indexnummer 1;
  perceel 3: indexnummer 3;
  perceel 5: indexnummer 7;

perceel 7: indexnummer 11;
perceel 8: indexnummer 14;
perceel 9: indexnummer 15;
perceel 10: indexnummer 17;
perceel 12: indexnummer 19;
perceel 14: indexnummer 23;
perceel 15: indexnummer 25;
perceel 16: indexnummer 27;
perceel 17: indexnummer 28.
In deze een akte houdende canonherziening einde tijdvak bouwblok AD 28 te Amsterdam komt onder meer het navolgende voor, woordelijk luidende:
"Overeenkomst
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden dat partijen, ter uitvoering van het ter zake bepaalde in de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht van 1937, overeenstemming hebben bereikt over de herziening van de canon onder de volgende voorwaarden en bepalingen:
Artikel 1
Ingevolge het bepaalde in artikel 11 van de op de onderhavige erfpacht van toepassing zijnde algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Amsterdam van vijftien november tweeduizend, nummer 689, wordt de canon herzien, welke herziening conform het bepaalde in lid 5 van genoemd artikel 11 geschied door drie deskundigen.
Deze drie deskundigen hebben de jaarlijkse canon als volgt bepaald:
- *voor wat betreft perceel 1: éénduizend tien euro en zeven cent (€1.010,07);*
- *voor wat betreft perceel 2, perceel 3 en perceel 4: ieder achthonderd acht euro en zes cent (€ 808,06);*
- *voor wat betreft perceel 5: tweeduizend driehonderd negenenveertig euro (€ 2.349,00);*
- *voor wat betreft perceel 6, perceel 7, perceel 8, perceel 9, perceel 10, perceel 11 en perceel 12: ieder zevenhonderd euro (€ 700,00);*
- *voor wat betreft perceel 13, perceel 14, perceel 15, perceel 16 en perceel 17: ieder negenhonderd éénentachtig euro en achtentachtig cent (€ 981,88),*

bij toepassing van jaarlijkse indexering, zoals blijkt uit zeventien (17) aan deze akte gehechte taxatierapporten alle de dato twaalf augustus tweeduizend tien.
Dientengevolge verklaarden comparanten, handelend als gemeld, te hebben geconstateerd, dat
de grondwaarde is als volgt:
- *voor wat betreft perceel 1: negenentwintigduizend vijfentwintig euro (€ 29.025,00);*
- *voor wat betreft perceel 2, perceel 3 en perceel 4: ieder drieëntwintigduizend tweehonderd twintig euro (€ 23.220,00);*
- *voor wat betreft perceel 5: zevenenzestigduizend vijfhonderd euro (€ 67.500,00);*
- *voor wat betreft perceel 6, perceel 7, perceel 8, perceel 9, perceel 10, perceel 11 en perceel 12: ieder twintigduizend éénhonderd vijftien euro (€ 20.115,00);*
- *voor wat betreft perceel 13, perceel 14, perceel 15, perceel 16 en perceel 17: ieder achtentwintigduizend tweehonderdvijftien euro (€ 28.215,00),*

en dat met ingang van één april tweeduizend twaalf de tien (10) jaar vaste canon – welke vanaf de ingangsdatum van het nieuwe tijdvak op het erfpachtrecht van toepassing zal zijn – zal bedragen, die, tot het einde van het tijdvak, na verloop van telkens tien (10) jaar opnieuw wordt vastgesteld:

- *voor wat betreft perceel 1: negenhonderd tweeënnegentig euro en zesenzestig cent (€ 992,66);*
- *voor wat betreft perceel 2, perceel 3 en perceel 4: ieder zevenhonderd vierennegentig euro en twaalf cent (€ 794,12);*
- *voor wat betreft perceel 5: tweeduizend driehonderdacht euro en vijftig cent (€ 2.308,50);*
- *voor wat betreft perceel 6, perceel 7, perceel 8, perceel 9, perceel 10, perceel 11 en perceel 12: ieder zeshonderd zevenentachtig euro en drieënnegentig cent (€ 687,93);*
- *voor wat betreft perceel 13, perceel 14, perceel 15, perceel 16 en perceel 17: ieder negenhonderd vierenzestig euro en vijfennegentig cent (€ 964,95),*

bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen te voldoen vóór of op één april en één oktober van elk jaar.
De herziene canon is gebaseerd op een percentage van drie en tweeënveertig/honderdste procent (3,42%) van de getaxeerde grondwaarde.
Artikel 2
Voort verklaarden de comparanten, handelend als gemeld:
- *dat het tweede erfpachttijdvak aanvangt op één april tweeduizend twaalf;*
- *dat het tweede erfpachttijdvak eindigt op één april tweeduizend tweeënzestig;*
- *dat de betalingsverplichting van de nieuwe canon ingaat per één april tweeduizend twaalf;*
- *dat op het erfpachtrecht met ingang van één april tweeduizend twaalf van toepassing zullen zijn de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000;*
- *dat de nieuwe canon is gebaseerd op de thans vigerende bestemming van het erfpachtrecht, zijnde:*
  - *a. voor wat betreft perceel 1: winkel (kapsalon)*
  - *b. voor wat betreft perceel 2, perceel 3 en perceel 4: ieder (koop)woning;*
  - *c. voor wat betreft perceel 5: winkel (overdekte markt);*
  - *d. voor wat betreft perceel 6, perceel 7, perceel 8, perceel 9, perceel 10, perceel 11, perceel 12, perceel 13, perceel 14, perceel 15, perceel 16 en perceel 17: ieder koopwoning;*
- *dat bij besluit van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam de dato éénendertig oktober tweeduizend nummer 2000/10789 een zogenaamde ingroeiregeling is vastgesteld;*
- *dat ingevolge de Algemene Bepalingen 2000 de tienjaarlijkse canonaanpassing voor het eerst zal geschieden op één april tweeduizend tweeëntwintig.*

Artikel 3
In het kader van de ingroeiregeling geldt:
- *het eerste jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de oude canon plus één/derde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening wordt gebracht;*
- *het tweede jaar de oude canon plus twee/derde deel van het verschil tussen de oude en de herziene canon bij de erfpachter in rekening wordt gebracht;*
- *vanaf het derde jaar van het nieuwe erfpachttijdvak de herziene canon volledig bij de erfpachter in rekening wordt gebracht.*

De tienjaarlijkse canonaanpassing als bedoeld in het vorige artikel wordt berekend op grond van de herziene canon met verwaarlozing van de ingroeiregeling.
Artikel 4

Alle kosten en rechten, vallende op deze akte en op de inschrijving daarvan in de openbare registers zijn voor rekening van de gemeente Amsterdam en de erfpachter, ieder voor de helft."

Canon / tijdvak

De canon dient bij vooruitbetaling in twee gelijke termijnen, vervallende één april en één oktober van elk jaar, te worden voldaan en bedraagt thans per jaar:

- Ten Kate straat 7-H: negenhonderdtweeënnegentig euro en zesenzestig eurocent (€ 992,66);
- Ten Kate straat 7-2: zeshonderdzevenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 687,93);
- Ten Kate straat11-3: negenhonderdvierenzestig euro en vijfennegentig eurocent (€ 964,95);
- Ten Kate straat 13-H: zevenhonderdvierennegentig euro en twaalf eurocent (€ 794,12);
- Ten Kate straat 13-2: zeshonderdzevenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 687,93);
- Ten Kate straat 15-1: zeshonderdzevenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 687,93);
- Ten Kate straat 15-3: negenhonderdvierenzestig euro en vijfennegentig eurocent (€ 964,95);
- Ten Kate straat 17-2: zeshonderdzevenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 687,93);
- Ten Kate straat 19-3: negenhonderdvierenzestig euro en vijfennegentig eurocent (€ 964,95);
- Ten Kate straat 21-H: tweeduizend driehonderdacht euro en vijftig eurocent (€ 2.308,50);
- Ten Kate straat 21-1: zeshonderdzevenentachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 687,93);
- Ten Kate straat 21-3: negenhonderdvierenzestig euro en vijfennegentig eurocent (€ 964,95).

De erfpacht is voortdurend. Het huidige tijdvak eindigt op eenendertig maart tweeduizend tweeënzestig en de erfpacht kan alsdan voor het eerst worden herzien.
De canon wordt tien (10) jaarlijks aangepast voor het eerst op één april tweeduizend tweeëntwintig.

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.

Gebruik Registergoed

1. Het Registergoed is geheel verhuurd met uitzondering van de Ten Kate straat 7-2; de netto huur bedraagt per maand:
   - Ten Kate straat 7-H: eenduizend eenhonderdvijfentachtig euro en vierentwintig eurocent (€ 1.185,24);
   - Ten Kate straat 7-2: zal leeg en ontruimd worden opgeleverd;
   - Ten Kate straat11-3: zeshonderdeenenveertig euro en zesendertig eurocent (€ 641,36);
   - Ten Kate straat 13-H: eenduizend zevenhonderdeenenzestig euro en negenenvijftig eurocent (€ 1.761,59);

- Ten Kate straat 13-2: zevenhonderdtweeënvijftig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 752,92);
- Ten Kate straat 15-1: achthonderdachtenvijftig euro en vijftien eurocent (€ 858,15);
- Ten Kate straat 15-3: zeshonderdvierenzeventig euro en vierenzestig eurocent (€ 674,64);
- Ten Kate straat 15-zolder: drieëntwintig euro en eenennegentig eurocent (€ 23,91);
- Ten Kate straat 17-2: eenduizend vierhonderdvijftig euro (€ 1.450,00);
- Ten Kate straat 19-3: tweeduizend vijfhonderdnegenentwintig euro en negenenzestig eurocent (€ 2.529,69);
- Ten Kate straat 21-H: drieduizend vierhonderdvier euro en dertien eurocent (€ 3.404,13);
- Ten Kate straat 21-1: zeshonderdvierenvijftig euro en drieënzestig eurocent (€ 654,63);
- Ten Kate straat 21-3: tweeduizend vijfhonderdvijftig euro (€ 2.550,00).

2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten.
3. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het Registergoed lopen er geen procedures bij de huurcommissie. Verkoper beschikt evenmin over informatie dat de huurders voornemens zijn daartoe.
5. Met betrekking tot het Registergoed is er niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. Voor zover bekend hebben de huurders geen voorkeursrecht of koopoptie.
7. Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:
   - Ten Kate straat 7-H: drieduizend vijfenzeventig euro (€ 3.075,00);
   - Ten Kate straat 7-2: staat thans leeg;
   - Ten Kate straat 11-3: eenduizend driehonderdeenennegentig euro en negenenveertig eurocent (€ 1.391,49);
   - Ten Kate straat 13-H: drieduizend vierhonderd euro (€ 3.400,00);
   - Ten Kate straat 13-2: zeshonderdvijfenzeventig euro (€ 675,00);
   - Ten Kate straat 15-1: zevenhonderdvijftig euro (€ 750,00);
   - Ten Kate straat 15-3: eenduizend vierhonderdvijfentachtig euro (€ 1.485,00);
   - Ten Kate straat 15-zolder: geen waarborgsom;
   - Ten Kate straat 17-2: tweeduizend negenhonderd euro (€ 2.900,00);
   - Ten Kate straat 19-3: vijfduizend euro (€ 5.000,00);
   - Ten Kate straat 21-H: achtduizend vijfhonderd euro (€ 8.500,00);
   - Ten Kate straat 21-1: eenduizend vierhonderdzesendertig euro en tweeëntwintig eurocent (€ 1.436,22);
   - Ten Kate straat 21-3: vijfduizend euro (€ 5.000,00).

   De waarborgsommen zullen worden verrekend ter gelegenheid van de levering.

<u>Overige verplichtingen</u>
Er bestaan geen verplichtingen uit huurkoopovereenkomsten, opties en/of voorkeursrechten.

<u>Kosten en lasten</u>
Ingevolge artikel 9, lid 5, AVA 2001 komen de onroerende-zaakbelasting en andere heffingen ter zake van het Registergoed voor rekening van de koper vanaf de betaling van de koopsom:
Volgens ingewonnen informatie bij de gemeente zijn er de volgende zakelijke lasten met betrekking tot het Registergoed op basis van het jaar tweeduizend eenentwintig:
Rioolrecht:

eenhonderdvierenveertig euro (€ 144,00) maal twaalf (12);
Onroerend zaak belasting:
- Ten Kate straat 7-H: tweehonderddrieëntachtig euro en zesenzeventig eurocent (€ 283,76);
- Ten Kate straat 7-2: eenhonderddrieënveertig euro en tachtig eurocent (€ 143,80);
- Ten Kate straat11-3: eenhonderdzesendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 136,96);
- Ten Kate straat 13-H: eenhonderddrieënzestig euro en negenenveertig eurocent (€ 163,49);
- Ten Kate straat 13-2: eenhonderdzesendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 136,96);
- Ten Kate straat 15-1: eenhonderdzesendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 136,96);
- Ten Kate straat 15-3: eenhonderdzesendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 136,96);
- Ten Kate straat 17-2: eenhonderddrieëndertig euro en drieënvijftig eurocent (€ 133,53);
- Ten Kate straat 19-3: tweehonderdvierentwintig euro en zevenentwintig eurocent (€ 224,27);
- Ten Kate straat 21-H: vijfhonderdzeventien euro en negenentwintig eurocent (€ 517,29);
- Ten Kate straat 21-1: eenhonderdzesendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 136,96);
- Ten Kate straat 21-3: eenhonderdzesendertig euro en zesennegentig eurocent (€ 136,96).

Waterschapslasten:
- Ten Kate straat 7-H: negentien euro en zestien eurocent (€ 19,16);
- Ten Kate straat 7-2: veertig euro en zevenenveertig eurocent (€ 40,47);
- Ten Kate straat11-3: achtendertig euro en tachtig eurocent (€ 38,80);
- Ten Kate straat 13-H: zesenveertig euro en tweeëndertig eurocent (€ 46,32);
- Ten Kate straat 13-2: achtendertig euro en tachtig eurocent (€ 38,80);
- Ten Kate straat 15-1: achtendertig euro en tachtig eurocent (€ 38,80);
- Ten Kate straat 15-3: achtendertig euro en tachtig eurocent (€ 38,80);
- Ten Kate straat 17-2: zevenendertig euro en drieëntachtig eurocent (€ 37,83);
- Ten Kate straat 19-3: drieënzestig euro en vierenvijftig eurocent (€ 63,54);
- Ten Kate straat 21-H: vierenveertig euro en zevenentachtig eurocent (€ 44,87);
- Ten Kate straat 21-1: achtendertig euro en tachtig eurocent (€ 38,80);
- Ten Kate straat 21-3: achtendertig euro en tachtig eurocent (€ 38,80).

Volgens informatie van de gemeente bedraagt de WOZ-waarde op basis van het jaar tweeduizend eenentwintig (met peildatum een januari tweeduizend twintig) met betrekking tot het Registergoed:
- Ten Kate straat 7-H: eenhonderdachtenvijftigduizend euro (€ 158.000,00);
- Ten Kate straat 7-2: driehonderdzesendertigduizend euro (€ 336.000,00);
- Ten Kate straat 11-3: driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00);
- Ten Kate straat 13-H: driehonderdtweeëntachtigduizend euro (€ 382.000,00);
- Ten Kate straat 13-2: driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00);
- Ten Kate straat 15-1: driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00);
- Ten Kate straat 15-3: driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00);
- Ten Kate straat 17-2: driehonderdtwaalfduizend euro (€ 312.000,00);
- Ten Kate straat 19-3: vijfhonderdvierentwintigduizend euro (€ 524.000,00);

- Ten Kate straat 21-H: driehonderdzeventigduizend euro (€ 370.000,00);
- Ten Kate straat 21-1: driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00);
- Ten Kate straat 21-3: driehonderdtwintigduizend euro (€ 320.000,00).

De lasten voor de vervallen perioden zijn voldaan. Deze lastenopgave wordt door Verkoper niet gegarandeerd.

Splitsing / Vereniging van Eigenaars

Te dezen wordt verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op drie februari tweeduizend negen verleden voor notaris mr. R.P.J.M. Boerekamp, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vier februari tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56228 nummer 22, mede in verband met een proces verbaal van verbetering op drieëntwintig april tweeduizend negen opgemaakt door notaris mr. R.P.J.M. Boerekamp, voornoemd, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vierentwintig april tweeduizend negen in register Hypotheken 4, deel 56557 nummer 110.

Koper in de veiling wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars genaamd: “Vereniging van Eigenaars Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam", hierna te noemen: **Vereniging van Eigenaars**.

Conform opgave van de Vereniging van Eigenaars geldt het volgende:

(i) Het maandelijkse exploitatievoorschot voor het jaar tweeduizend eenentwintig bedraagt:
   - Ten Kate straat 7-H: tachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 80,93);
   - Ten Kate straat 7-2: eenentachtig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 81,92);
   - Ten Kate straat 11-3: eenhonderdtweeëntwintig euro en achtendertig eurocent (€ 122,38);
   - Ten Kate straat 13-H: tachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 80,93);
   - Ten Kate straat 13-2: eenentachtig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 81,92);
   - Ten Kate straat 15-1: eenentachtig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 81,92);
   - Ten Kate straat 15-3: eenhonderdtweeëntwintig euro en achtendertig eurocent (€ 122,38);
   - Ten Kate straat 17-2: eenentachtig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 81,92);
   - Ten Kate straat 19-3: eenhonderdtweeëntwintig euro en achtendertig eurocent (€ 122,38);
   - Ten Kate straat 21-H: tachtig euro en drieënnegentig eurocent (€ 80,93);
   - Ten Kate straat 21-1: eenentachtig euro en tweeënnegentig eurocent (€ 81,92);
   - Ten Kate straat 21-3: eenhonderdtweeëntwintig euro en achtendertig eurocent (€ 122,38).

(ii) Het reservefonds in de Vereniging van Eigenaars per negen december tweeduizend eenentwintig bedraagt circa vijfentachtigduizend euro (€ 85.000,00).

Ter gelegenheid van de levering zullen wij een opgave van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek opvragen.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op vijftien november tweeduizend eenentwintig zijn ten aanzien van het Registergoed de volgende beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster:

Huisvestingswet 2014: Vaststelling huisvestingsverordening inzake vergunningstelsel splitsing

Betrokken (rechts)persoon: Gemeente Amsterdam

Afkomstig uit stuk: Hypotheken 4 deel 82559 nummer 00055
Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging).

Subsidie
Er is geen subsidie van overheidswege aangevraagd of toegekend in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

Rechtsgedingen/onteigening
Het Registergoed is thans ongevorderd, er lopen geen rechtsgedingen en er is geen onteigening aangezegd.

Energieprestatiecertificaat
Verkoper beschikt / zal beschikken over de energielabels van de Ten Katestraat 7H, 7-2, 11-3, 13H, 13-2, 15-1, 15-3, 17-2, 19-3, 21H, 21-1 en 21-3. Deze labels zullen aan koper worden overhandigd ter gelegenheid van de levering indien aanwezig.

Verzekering
Het Verkochte is verzekerd via de opstalverzekering op naam van de Vereniging van Eigenaars met betrekking tot het gebouw, zulks tegen brandschade op uitgebreide dekking bij een solide maatschappij voor voldoende.

NEN2580 meting
Met betrekking tot het Registergoed verklaart Verkoper dat hij beschikt over NEN2580 meting. Voor het Registergoed bedraagt de oppervlakte volgens de branche brede meet instructie (BBMI):

- Ten Kate straat 7-H: negenenvijftig vijftig/honderdste vierkante meter (59,50 m^2) verhuurbaar vloeroppervlakte;
- Ten Kate straat 7-2: achtenveertig twintig/honderdste vierkante meter (48,20 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 11-3: achtenveertig zestig/honderdste vierkante meter (48,60 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 13-H: vierenzeventig dertig/honderdste vierkante meter (74,30 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 13-2: achtenveertig zeventig/honderdste vierkante meter (48,70 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 15-1: achtenveertig vijf/tiende vierkante meter (48,5 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 15-3: te tijde van het ondertekenen van onderhavige akte nog niet beschikbaar, Indien beschikbaar zal dit worden vermeld (in de brochure) op de website van de Eerste Amsterdamse.
- Ten Kate straat 17-2: achtenveertig zeventig/honderdste vierkante meter (48,70 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 19-3: negentig dertig/honderdste vierkante meter (90,30 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 21-H: driehonderdnegenendertig twintig/honderdste vierkante meter (339,20 m^2) verhuurbaar vloeroppervlakte;
- Ten Kate straat 21-1: vijftig vierkante meter (50 m^2) gebruiksoppervlakte;
- Ten Kate straat 21-3: eenennegentig twintig/honderdste vierkante meter (91,20 m^2) gebruiksoppervlakte.

Milieu

1. Het is de Verkoper niet bekend 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.

2. De Verkoper geeft geen garantie en aanvaardt geen aansprakelijkheid omtrent datgene wat hij ter zake de1 juistheid met betrekking tot (bodem)verontreiniging en milieu mededeelt, of waarvan mededeling achterwege blijft.

Diverse van toepassing zijnde clausules

1. As is, where is
   Verkoper verklaart dat in algemene zin het uitgangspunt ter zake de verkoop van het Registergoed, een veiling op basis van het principe ‘as is, where is’ is, in verband waarmee de huidige bouwkundige, juridische, milieukundige, technische en feitelijke toestand van het Registergoed in alle opzichten door een koper moeten worden aanvaard en ter zake door Verkoper geen garanties worden gegeven, behoudens dat aan een koper de eigendom wordt geleverd, vrij van hypotheken en beslagen.
   De in de akte van veilingvoorwaarden gemelde verklaringen, voorwaarden, bedingen en de van toepassing verklaarde algemene bepalingen dienen in die context te worden gelezen, casu quo uitgelegd.
   Koper gaat met bovenstaande akkoord door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting.
2. Ouderdomsclausule
   Door ondertekening van het proces verbaal van veiling dawel de akte de command aanvaardt een koper dat het Registergoed meer dan vijfentachtig jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij de Verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor onder ander het dak, de gevels, de fundering, de vloeren, de wanden, de plafonds, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, rookkanalen, eventueel aanwezige CV-leidingen en de afwezigheid van ongedierte (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht etcetera. Koper aanvaardt door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting alle, in verband met vorenbedoelde lagere bouwkwaliteit, tekortkomingen van het Registergoed, ook voor zover die een belemmering voor het normaal gebruik van het Registergoed kunnen zijn.
3. Asbestclausule
   Ten tijde van de bouw casu quo renovatie van het Registergoed was het normale praktijk asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken.
   Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen.
   Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn, aanvaart de eventuele aanwezigheid van asbest in het Registergoed en vrijwaart Verkoper van alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in het Registergoed kunnen voortvloeien.
4. Niet-gebruiker clausule
   Verkoper attendeert een koper nadrukkelijk op het feit dat hij het Registergoed nimmer zelf heeft gebruikt en dat hij derhalve een koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van casu quo gebreken aan het Registergoed waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het Registergoed zelf feitelijk zou hebben gebruikt. In dit kader komen dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor rekening en risico van een koper. Koper verklaart door ondertekening van het proces verbaal van veiling, de akte de command danwel de akte houdende kwijting hiermee bekend te zijn en bovenstaande te aanvaarden.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

45558_kostenoverzicht ten katestraat 7-21 (woningen) 211217.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

SCHATTING KOSTEN VERKOOP

Object: Ten Katestraat 7-21 te Amsterdam (woningen)
Opgave per: 17-12-2021

Verantwoording kostenopave

De verkoper geeft hieronder een opgave per voormelde datum van de door koper verschuldigde kosten bij de onderhavige verkoop.
Deze opgave is een schatting van de kosten en met zorg berekend. Dit geeft geen garantie voor een juiste en volledige opgave. Mogelijk zijn de kosten hoger dan hieronder opgegeven. Dat is voor risico van de koper.

Voor rekening van de koper komen:

De kosten overeenkomstig artikel 9 van de Algemene Veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001 (AVA 2001).

		excl. BTW		incl. BTW
Honorarium projectnotaris zijnde **0,25 %** van de koopsom exclusief omzetbelasting	€	p.m.	€	p.m.
Eerste Amsterdamse (1) reguliere veilingkosten conform artikel 1.1 veilingtarief Eerste Amsterdamse	€	p.m.	€	p.m.
Eerste Amsterdamse (2) **0,3%** van de koopsom excl. BTW conform artikel 1.2 veilingtarief Eerste Amsterdamse	€	p.m.	€	p.m.
Kosten Openbareverkoop.nl (1)	€	598,95	€	598,95
Kosten Openbareverkoop.nl (2)	€	695,75	€	695,75
Inschrijvingskosten Kadaster levering (onbelast)	€	144,00	€	144,00
Recherchekosten Kadaster	€	325,00	€	393,25
Totaal excl. BTW	€	1.763,70		
Totaal incl. BTW			**€**	**1.831,95**

Specificatie overige kosten:

- Inzetpremie: € 40.000,00 (incl omzetbelasting) ten laste van koper
- Overdrachtsbelasting (conform van toepassing zijnde regelgeving)
- Kwaliteitsfonds KNB (per akte) - € 8,23 (€ 9,96 incl. BTW)
- Bewaarloon over waarborgsom vanaf ontvangst tot Levering (*indien van toepassing*)
- Bewaarloon over restant koopsom
- recherches VIS/Insolventies/Curatele/GBA/BAG (€ 25,00 ex btw per (rechts)persoon)

Betalingstermijn

Betaling waarborgsom - stellen bankgarantie,
uiterijk acht dagen na de gunning.

Betaling koopprijs en overige voor koper komende kosten, belastingen en lasten:

Uiterlijk vier weken na gunning,
of zoveel eerder als partijen nader zullen overeenkomen.