DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Lange Leidsedwarsstraat 93 I, AMSTERDAM



Appartement

Beschrijving

Het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning verdeeld over de 1e en 2e etage van ongeveer 80 m2 woonplezier met een heerlijk dakterras. Het appartement maakt deel uit van een gesplitst Rijksmonument: het gehele pand met halsgevel met drie fakkels in de afdekking (plm 1725) behoorde oorspronkelijk met nr 91 en 89 tot een groep van drie. De fundering is een paar jaar geleden geheel vernieuwd. Gelegen op een centrale plek binnen de Grachtengordel, tussen de Spiegelgracht en de Leidsekruisstraat te midden van talloze winkels, restaurants, bars, bioscopen, musea, de grachten en het Vondelpark. Eigen grond!

gebruik/oplevering:
Het object wordt thans verhuurd en zal in verhuurde staat worden opgeleverd.
Met betrekking tot het object is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig.
Met betrekking tot het object is heden geen rechtsgeding, bindend adviesprocedure, arbitrage of mediation aanhangig.

energie (EPA):
Nu het registergoed is aangewezen als monument, is het aanleveren van een definitief energielabel niet vereist.

NEN 2580:
M.b.t. het/de registergoed(eren) verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting 81,55 m² bedraagt/

garanties/aansprakelijkheid:
De verkoper geeft geen garantie / is niet aansprakelijk voor hetgeen mondeling danwel schriftelijk is medegedeeld.

aanschrijvingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel per 16 november 2017 zijn er geen aanschrijvingen bekend.

publiekrechtelijke beperkingen:
Blijkens een kadastraal uittreksel per 16 november 2017 is de volgende publiekrechtelijke beperking bekend:
Besluit op basis van Monumentenwet 1988, met als betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen)

milieu:
De Verkoper verklaart dat
- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het Registergoed (ondergrondse) opslagtanks,

Verkoopinformatie



Status	Onderhands verkocht
Veiling	Randstad-Noord maandag 4 december 2017
Inzet	maandag 4 december 2017 vanaf 16:30
Afslag	maandag 4 december 2017 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	VBC Notarissen De Lairessestraat 137–143 1075HJ Amsterdam T: 020 238 49 24 E: amsterdam@vbcnotarissen.nl
	De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mr. L.J.J. van der Kloes, toegevoegd notaris in het protocol van Mr. L.W. Kelterman
Bezichtiging	Op afspraak
Lasten	





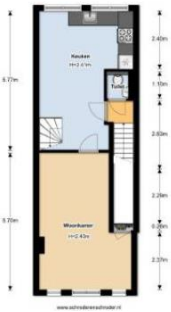
Kenmerken

Woningtype	Appartement
Makelaar	De bezichtiging wordt begeleid door: 11 Makelaars BV (contactpersoon is Yoram Balkema) Rijnstraat 130 1079 HP Amsterdam T: 020 205 02 08
Soort eigendom	
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste- en tweede verdieping, het dak en de trap en entree op de begane grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te 1017 NH Amsterdam Lange Leidsedwarsstraat 93-1 , kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie I complexaanduiding 11080-A, appartementsindex 2, uitmakende het één tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap; bestaande uit het café met bovenwoning, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Lange Leidsedwarsstraat 93, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie I nummer 2866 groot vijfentachtig centiare (85 ca).

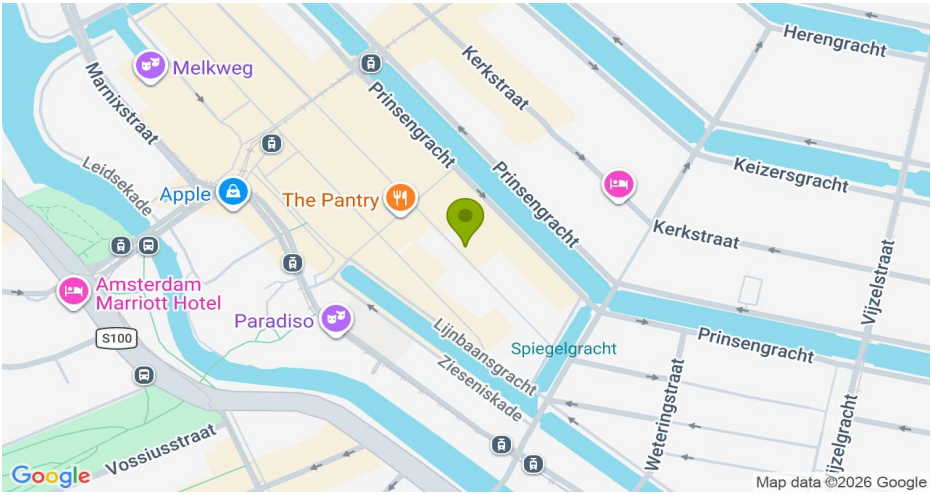
Financieel

Inzetpremie	€ 5.250 exclusief BTW ten laste van verkoper.




Keuken
Toilet
Woonkamer




Melkweg
Marnixstraat
Kerkstraat
Prinsengracht
Herengracht
Leidsekade
Apple
The Pantry
Keizersgracht
Kerkstraat
Amsterdam Marriott Hotel
Paradiso
S100
Lijnbaansgracht
Spiegelgracht
Prinsengracht
Vijzelstraat
Ziesenisskade
Weteringstraat
Vossiusstraat
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

41513_Aanbieding.pdf



Lange Leidsedwarsstraat 93, 1017 NH Amsterdam

Beleggingsobject

Euro 1.100.000,= k.k.

Omschrijving :
Geheel pand welke is gesplitst in 2 appartementsrechten. Het betreft een Rijksmonument waarvan de fundering een paar jaar geleden geheel is vernieuwd. De begane grond wordt thans gehuurd door een winkel waar men de nieuwste ervaring van koffie kan beleven. De woning verdeeld over de 1e en 2e etage omvat ca. 80m2 woonplezier met een heerlijk dakterras.

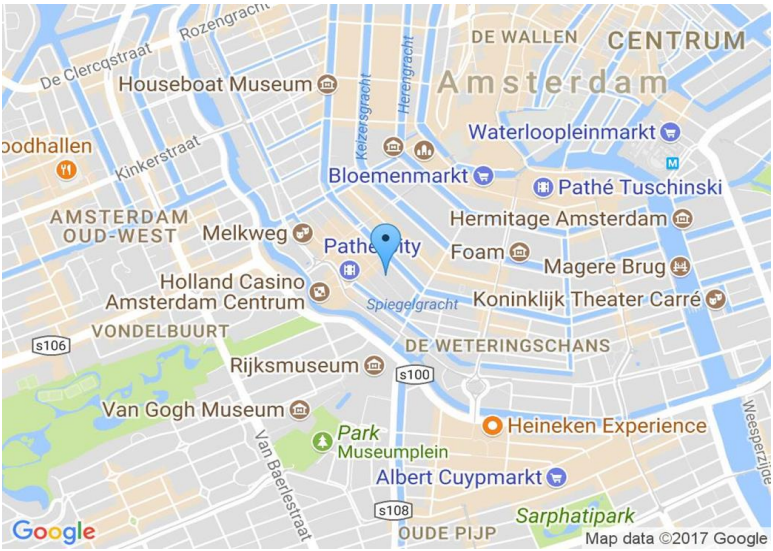
Informatie:

Huuropbrengst :
Begane grond : € 26.499,60 (ex btw)
1e etage : € 24.000,-- (geen btw)
Totaal : € 50.499,60 per jaar
Lasten per jaar : PM
Aanvaarding : In overleg, kan snel

Bijlagen op te vragen bij de verkopende makelaar:

- Kopie huurovereenkomsten
- Kopie eigendomsbewijs
- Inspectierapport bg
- Inspectierapport 1e en 2e etage
- NEN 2580 BG
- NEN 2580 1e en 2e etage
- Plattegronden van het geheel

Lokatiekaart:



Bijlage

41513_161006_NEN2580_langeleidse93_1.pdf

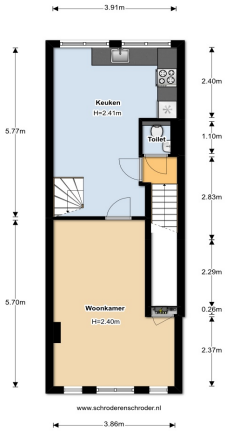
Schröder & Schröder
PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAARDIJ

Opnamedatum	30 juni 2016
Certificaatnummer	BGM15896

NEN2580 METING

Gebruiksoppervlakte volgens NEN2580

Lange Leidsedwarsstraat 93-1 1017 NH te Amsterdam





Schröder & Schröder
PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAARDIJ

Meetgegevens: Gebruiksoppervlakte conform NEN 2580

Lange Leidsedwarsstraat 93-1
1017 NH
Amsterdam
30 juni 2016



	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Totaal
Inpandig gebruiksoppervlak Entree	2,11				2,11
Inpandig gebruiksoppervlak Woonetage I		42,88			42,88
Inpandig gebruiksoppervlak Woonetage II			37,14		37,14
Inpandig gebruiksoppervlak					
Inpandig gebruiksoppervlak					
Correctie Schachten/Draagwanden		-0,59			-0,59
Vide en trapgat overige correcties					
1: Totaal inpandig gebruiksoppervlak	2,11	42,29	37,14		81,55
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Overige inpandige ruimte(n)					
Correctie					
Vide					
2: Totaal overige inpandige ruimte(n)					
3: Totaal oppervlakte gebruik/verblijf	2,11	42,29	37,14		81,55
Gebouw gebonden buitenruimte(n) Dakterras				28,76	28,76
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
Gebouw gebonden buitenruimte(n)					
4: Totaal gebouwgebonden buitenruimte(n)				28,76	28,76
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Externe ruimte(n)					
Vide					
5: Totaal externe ruimte(n)					

*meetgegevens zijn weergeven in m2.

Schröder & Schröder
PREMIUM SERVICES VOOR DE MAKELAARDIJ

Meetcertificaat NEN 2580

Certificaatnummer: **BGM15896**

Dit meetcertificaat is uitgegeven voor het registergoed gelegen aan de Lange Leidsedwarsstraat 93-1 1017 NH te Amsterdam naar een meting opgenomen op 30-6-2016.

De netto gebruiksoppervlakte en de inhoud van het registergoed is conform NEN 2580:

Entree	2,11	m2	7,89	m3
Woonetage I	42,29	m2	101,91	m3
Woonetage II	37,14	m2	96,21	m3
Totaal	**81,55**	**m2**	**206,01**	**m3**

Het registergoed beschikt over Overige inpandige ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	**0,00**	**m2**	**0,00**	**m3**

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een totale **netto** inhoud van:

Totaal	**81,55**	**m2**	**206,01**	**m3**

Het registergoed beschikt inclusief Overige inpandige ruimte(n) conform NEN 2580 over een **bruto** inhoud van:

Totaal			**286,67**	**m3**

Het registergoed beschikt over Gebouw gebonden buitenruimte(n) met een netto oppervlakte van:

Totaal	**28,76**	**m2**

Het registergoed beschikt daarnaast over externe ruimte(n) met een netto oppervlakte en inhoud van:

Totaal	**0,00**	**m2**	**0,00**	**m3**

NB: Bovenstaande totalen zijn tot stand gekomen o.b.v. de oppervlakten onder 'Meetgegevens'.

Uitgifte certificaat 7 juli 2016

Schröder & Schröder B.V.

Bijlage

41513_161007_langeleidse93I_huurcontract.pdf

HUUROVEREENKOMST WINKELRUIMTE

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

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 15 augustus 2008 vastgesteld en op 25 augustus 2008 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te 's-Gravenhage en aldaar ingeschreven onder nummer 68/2008.
Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door de ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN

- [redacted] **te Amsterdam, paspoortnummer** [redacted] **wonende te** [redacted]

gevestigd/wonende te

- [redacted]

Bankrekening : [redacted]
Omzetbelastingnummer: [redacted]

hierna te noemen 'verhuurder',

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer **NVT**
- vertegenwoordigd door [redacted]
  zie 7.1

EN

- **Dhr.** [redacted]

- gevestigd/wonende te

[redacted]

hierna te noemen 'huurder',

- ingeschreven in het handelsregister onder nummer
- omzetbelastingnummer NVT
- vertegenwoordigd door

**** kopie 2 x legitimatie bijvoegen ****

ZIJN OVEREENGEKOMEN

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan huurder en huurder huurt van verhuurder het gestoffeerde appartement, hierna 'het gehuurde' genoemd, gelegen op de eerste/ tweede verdieping en erboven gelegen terras plaatselijk bekend als:

Lange Leidsedwarsstraat 93 / 1, 1017 NH te Amsterdam

kadastraal bekend
~~welke bedrijfsruimte nader is aangegeven op de als bijlage bij deze overeenkomst gevoegde en daarvan deeluitmakende door partijen geparafeerde tekening(en) en een door partijen ondertekend proces-verbaal van oplevering, eventueel ondersteund met door partijen geparafeerde foto's.~~
1.2 Het gehuurde wordt als gestoffeerd verhuurd, tenzij in 8 of elders schriftelijk aanvullend of anders door partijen is overeengekomen.
1.3 Het gehuurde zal door of vanwege huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt als:

Woonruimte met toestemming tot exploitatie Bed & Breakfast

1.4 Het is huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in 1.3.
1.5 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van het gehuurde bedraagt 250 kg per m/2

Voorwaarden
2.1 Van deze overeenkomst maken deel uit de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST WOONRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 BW ', gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 20 augustus 2008 en aldaar ingeschreven onder nummer 67/2008, hierna te noemen 'algemene bepalingen'. De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen.
2.2 De algemene bepalingen waarnaar in 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover schriftelijk anders door partijen is overeengekomen of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging
3.1 Deze huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van **5 jaar**, ingaande op **1 januari 2016**
en lopende tot en met **31 december 2020 .**
3.2 Partijen hebben afgesproken om na 5 jaar de huurovereenkomst te evalueren en mogelijk onder nieuwe condities, voorwaarden/afspraken te verlengen indien door partijen gewenst.
3.3 ~~Behoudens beëindiging van deze huurovereenkomst door opzegging tegen het einde van de in 3.2 genoemde (tweede) periode, wordt deze overeenkomst voortgezet voor aansluitende perioden van telkens~~

3.4 Beëindiging van deze overeenkomst door opzegging vindt plaats door huurder aan verhuurder of door verhuurder aan huurder tegen het einde van een huurperiode met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste één jaar, waarbij verhuurder de wettelijke opzeggingsgronden in acht dient te nemen. **NVT**
3.5 Opzegging van deze huurovereenkomst dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven. **NVT**

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode
4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op jaarbasis **€ 24 000,00- ofwel € 2000,- per maand.**
zegge: **vier en twintig duizend euro**
4.2 *Partijen zijn* ***een NIET met omzetbelasting belaste verhuur*** *overeengekomen.*
4.3 ~~Huurder en verhuurder maken gebruik van de mogelijkheid om op grond van Mededeling 45 van de staatssecretaris van Financiën, zijnde een Besluit van 24 maart 1999, nr. VB 99/571 (een volledige herdruk van het Besluit van 10 april 1996, nr. VB 96) en de overgangsregeling in verband met de herdruk van Mededeling 45, zijnde een Besluit van 24 maart 1999 nr. 99/586, af te zien van het indienen van een gezamenlijk optieverzoek voor een met omzetbelasting belaste verhuur. Huurder verklaart door ondertekening van de huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.~~
4.4 Het boekjaar van huurder loopt van **1 januari tot en met 31 december**
4.5 Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt om een huurprijsaanpassing te realiseren, wordt de huurprijs jaarlijks per **1 januari** voor het eerst met ingang van **1 januari 2017** aangepast in overeenstemming met 20.1 algemene bepalingen en met inachtneming van 20.2 tot en met 20.10 algemene bepalingen.
In afwijking van het bovengenoemde zal de jaarlijkse huurverhoging voor een periode van 5 jaar niet verhoogd worden.

4.6 De vergoeding die huurder verschuldigd is voor door of vanwege verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt bepaald in overeenstemming met 21.1 tot en met 21.11 algemene bepalingen. Op deze servicekosten wordt een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7.1 De betalingsverplichting van huurder bestaat uit:
- de huurprijs;
-
-
-

4.7.2 ~~Huurder is geen omzetbelasting over de huurprijs meer verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in 22.1 algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats en wordt de in 22.1 sub a algemene bepalingen bedoelde vergoeding bij voorbaat vastgesteld op % van de actuele huurprijs.~~

4.8 Per betaalperiode van 1 kalendermaand(en) bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst

- de huurprijs	**€ 2000,00,-**
- het voorschot op de servicekosten	**€ –**
-	
-	
Subtotaal	**€ 2000,00,-**
Totaal	**€ 2000,00,-**

zegge: **twee duizend euro**
~~te vermeerderen met de omzetbelasting of, wat de omzetbelasting over de huurprijs betreft, de voor die belasting over de huurprijs in de plaats komende vergoedingen als bedoeld in 22.1 algemene bepalingen.~~

4.9 Met het oog op de datum van ingang van de huur, heeft de eerste betaling van huurder betrekking op de periode van **1 jan 2016 tot en met 31 jan 2016** en is het over deze eerste betaalperiode verschuldigde totaalbedrag **€ 2000,00,-** . **Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 1 jan 2016.**

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door huurder aan verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan.

4.11 Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

4.12 Alle betalingen voortvloeiende uit deze overeenkomst dient huurder te doen op de bankrekening van verhuurder *onder nummer* [redacted]. *t.n.v.* [redacted]. *De maandelijkse huurbetalingen zijn verschuldigd per* automatische betaling vooraf.

4.13 Bij te late betaling van de huur is huurder een boete verschuldigd van € 150,- per keer

Levering van zaken en diensten

5. Door of vanwege verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd:
- **geen**
-
-

Bankgarantie/ Waarborgsom

6. Het in 27.1 algemene bepalingen bedoelde bedrag van de waarborgsom/bankgarantie is vastgesteld op **€ 4000,00,-**
zegge: **vier duizend euro.** Over deze waarborgsom wordt geen rente vergoed.

Beheerder

7.1 Totdat verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder op [redacted]

Tel: [redacted]

Pagina 18 van 58
Datum: 24-11-2026 19:03

Email: johngoosen80@hotmail.com

7.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient huurder zich voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder te verstaan.

Casco plus
8. In aanvulling op de huur als casco behoort tot het gehuurde: **geen**

Bijzondere bepalingen
9.

9.1 **Huurder verplicht zicht tot het correct betalen van de huur per maand vooruit. Dit wil zeggen dat de huur vóór of uiterlijk op de éérste dag van de nieuwe huurperiode voldaan dient te zijn op bankreknummer:** [redacted]
9.2 Indien aan bovengenoemde betaalverplichting niet zal worden voldaan, wordt een boete in rekening gebracht van 2,5 % per maand over de nog niet betaalde huur met een minimum van € 150,00 per keer.
9.3 De waarborgsom/ bankgarantie tezamen met de eerste huurbetaling van de maand januari, een bedrag groot van € 2464,00,- (zegge: twee duizend vier honderd en vier en zestig euro) dient uiterlijk vóór 1 jan 2016 te worden voldaan.
9.4 Indien één of meerdere bepalingen van deze overeenkomst nietig zijn, blijven de overige bepalingen van deze overeenkomst van kracht en zullen partijen met betrekking tot de nietige bepaling overleg plegen teneinde een vervangende regeling te treffen waarop op zodanige wijze inhoud kan worden gegeven dat de strekking van deze overeenkomst voorzover mogelijk in stand blijft.
9.5 Het is huurder verboden het gehuurde in afwijking van de in artikel 1.3 omschreven bestemming te gebruiken. In het bijzonder is het huurder verboden in het gehuurde verdovende middelen, drugs etc. te verhandelen dan wel gelegenheid te geven tot handel in deze middelen, dan wel het gebruik op enigerlei wijze toe te staan. Het is ten strengste verboden in het gehuurde animeerwerkzaamheden te verrichten of gelegenheid te geven voor prostitutie casu quo daarbij betrokken te zijn. In het algemeen zal huurder nalaten aan buren of omwonenden op enigerlei wijze overlast of hinder te veroorzaken, waaronder hinderlijk geluid, trillingen of stank.
9.6 Zonder schriftelijke toestemming van verhuurder zal huurder nooit een toezegging mogen doen betreffende huurintredingsrechten.
9.7 Eventuele schade door de exploitatie aan het gehuurde of de inventaris komt voor rekening van de huurder.Verhuurder is niet aansprakelijk voor de ten gevolge van de onzichtbare of zichtbare gebreken aan het gehuurde door huurder geleden bedrijfsschade.Huurder is verplicht voor elk inbraakschadegeval de politie een proces verbaal te laten opmaken. Kosten van reparaties als gevolg van inbraakschade aan het pand zijn voor rekening van huurder. Kosten van het aanbrengen van eventuele extra inbraakwerende voorzieningen zijn eveneens voor rekening van huurder.
9.8 Huurovereenkomst versie 19-12-2011 blad 5 van 25 paraaf huurder:bij wet vastgestelde of nader vast te stellen minimum percentage blijvend zal gebruiken voor prestaties die recht geven op aftrek van BTW, zodanig dat kan worden geopteerd voor een BTW-belaste (ver)huur. Zodra huurder niet meer voldoet aan de voorwaarden voor belaste verhuur is hij verplicht de verhuurder daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.
Huurder aanvaardt de aansprakelijkheid voor schade te lijden door verhuurder casu quo diens rechtsopvolger(s) indien huurder zijn verplichtingen uit hoofde van voornoemde verklaring niet nakomt zonder dat een ingebrekestelling is vereist en onverkort het overigens, daarboven, bepaalde in de huurovereenkomst.
9.9 De huurder is verplicht om voor zijn rekening en risico één maal per jaar een onderhoudskeuring voor de verwarmings- en luchtbehandelingsinstallatie uit te laten voeren. Omvattende cv-ketel, radiatoren of losstaande gaskachels, luchtbehandelingroosters, keuken afzuiginstallatie, vuilwaterpompen, airconditioninginstallaties, en dergelijke te laten verrichten door een gespecialiseerd bureau. **NVT**
9.7 Het onder artikel 9.6 bepaalde wordt gecoördineerd door verhuurder die de nota van onderzoek en eventuele herstel- , onderhouds- of aanpassingskosten aan huurder doorbelast. **NVT**
9.8 Huurder verklaart uitdrukkelijk het gehuurde in de huidige (onderhouds-)toestand te hebben aanvaard, zulks onder de verplichting om alle onderhoudsverplichtingen, alle herstelwerkzaamheden, alle reparatiewerkzaamheden, alle mogelijke vernieuwingen en alle mogelijke vervangingen, gene uitgezonderd en inclusief rioolverstoppingen, voor haar rekening te nemen.
9.9 In aansluiting op het bepaalde in artikel 4.3 van de huurovereenkomst, geld voor de jaarlijkse aanpassing van de huurprijs een minimum percentage van 2% per jaar. De huurprijs zal derhalve minimaal 2% per jaar stijgen, dan wel een hoger percentage wanneer zulks overeenkomstig de algemene bepalingen van toepassing is.

Investeringen door huurder:
10. Indien huurder een investering/verandering wenst te plegen aan het gehuurde, is voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder vereist. Huurder zal verhuurder van zijn voornemen schriftelijk op te hoogte stellen. Investeringen door huurder aan het gehuurde gedaan worden door verhuurder bij beëindiging van de huurovereenkomst niet vergoed, tenzij anders schriftelijk overeengekomen.

Kettingbedingen:
11. Het is huurder niet toegestaan om kettingbedingen en of zakelijke rechten dan wel bijzondere voorwaarden op het gehuurde te laten rusten bij
Huurovereenkomst versie 19-12-2011 blad 6 van 2 paraaf huurder:
indeplaatsstelling, dan wel einde van de huurovereenkomst. Indien huurder in gebreke is naar aanleiding van dit artikel zal een boeteregelingen gelden gelijk aan de regeling in artikel 3.2 van de algemene bepalingen.

Vergunningen:
12. Huurder is aansprakelijk voor het verkrijgen van alle vergunningen die benodigd zijn voor het exploiteren van het gehuurde en tevens voor alle aanpassingen die door de overheid worden gesteld.

Verhoogde premie:
13. Indien in verband met de aard en/of uitoefening van het beroep of bedrijf van huurder conform de in artikel 1 lid 2 voor het gehuurde overeengekomen bestemming, voor het gehuurde dan wel voor het gebouw of complex waarvan het gehuurde deel uitmaakt, door een verhoogd risico een hogere dan voor normaal gebruik geldende premie voor brandopstalverzekering en/of inboedelverzekering (inventaris) aan verhuurder en/of aan medehuurder(s) in rekening wordt gebracht, zal het verschil inclusief afmakingscourtage en vermeerderd met assurantiebelasting door huurder aan verhuurder of medehuurder(s) moeten worden vergoed. Onder normaal gebruik wordt in deze verstaan, het gebruik van een gebouw zonder bijzondere gevaarzetting. Onder medehuurder(s) wordt verstaan diegene(n) die in hetzelfde object, waar het gehuurde deel van uitmaakt, huurder(s) is (zijn). Verhuurder is vrij in de bepaling van het te verzekeren bedrag, in de keuze van de assurantiemaatschappij(en) en in de beoordeling van de redelijkheid van de verschuldigde premie, tevens bij wijzigingen daarin tijdens de looptijd van deze huurovereenkomst. **NVT**

- Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud

Verhuurder	Huurder
[redacted]	[redacted]
plaats: **Amsterdam** datum: 29-12-2015	plaats: **Amsterdam** datum: 29-12-2015
.....	.....
(handtekening verhuurder)	*(handtekening huurder)*

Pagina 20 van 55
Datum: 24-11-2020 19:03

Gemaakte afspraken:

- **De huur wordt altijd correct en op tijd voldaan d.w.z. aan het einde van de lopende maand of uiterlijk op de eerste van de nieuwe maand of huurperiode**
- **Huurders zullen bij sleutel overdracht zorgen voor het op naam stellen van G/W/L en Internet**
- **Meubilering wordt door huurder verzorgd**
- **Het gehuurde gaat gebruikt worden als woonhuis waarbij er toestemming van verhuurder is om daarbij een B & B te exploiteren**
- **De regels door de Gemeente aangaande het exploiteren van een B & B worden strikt nageleefd**
- **Eventuele boetes van de Gemeente door het niet nakomen van regelgeving zijn altijd voor huurder**
- **Stoffering waaronder vloerbedekking gordijnen en overige inventaris zijn bij oplevering nieuw en dienen als een goed huisvader onderhouden te worden behoudens normale slijtage**

Pagina 2 van 10
Datum: 21-11-2026 13:03

Bijlage

41513_splitsingsakte lang leidse dwarsstraat.pdf

Kantoor:	Tijdstip van aanbieding:	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers,
Amsterdam	05-NOV-1999 14:03	mr. W. Louwman

16177 40 156
met 10 verzendblad(en)

Aantekeningen:
met tekening nummer 17905

D: 00000381 S: 1610002319

Kadaster

14.03

Hyp. 4

025

SPLITSINGSAKTE

Heden, vier november negenentienhonderd negenennegentig verscheen voor mij, Mr LOUIS DAVINA, notaris te Hilversum: de heer Michael Robert van de Kuit, wonende 1071 HG Amsterdam, Willemsparkweg 34, geboren te Soest op achtentwintig september negentienhonderd achtenzestig, houder van paspoort nummer N38621531, ongehuwd, geen geregistreerd partner en nimmer gehuwd of geregistreerd partner geweest; te dezen handelende als enig en zelfstandig vertegenwoordigingsbevoegd directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Nedstede Vastgoed B.V., statutair gevestigd te Amsterdam en aldaar kantoorhoudende aan de Willemsparkweg 34 (1071 HG), ingeschreven in het Handelsregister voor de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Amsterdam te Amsterdam onder nummer 33261422; hierna te noemen: de eigenaar.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde:

INLEIDING

- dat de eigenaar besloten heeft over te gaan tot splitsing in appartementsrechten in de zin van artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek van het navolgende registergoed, te weten:
  het café met bovenwoning, ondergrond, erf en verdere aanhorigheden, staande en gelegen aan de **LANGE LEIDSEDWARSSTRAAT 93-h EN 93-1 te AMSTERDAM** (1017 NH), kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I nummer 2866, groot vijfentachtig centiare (0.85 are);
  - vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en
  - oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek;
- dat de eigenaar de eigendom van voormeld registergoed verkreeg door inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achttien oktober negentienhonderd negenennegentig in register Hypotheken 4 deel 16132 nummer 58 van het afschrift van een akte van levering, houdende kwijting voor de betaling van de koopsom, op vijftien oktober daaraan voorafgaande voor mij, notaris, verleden;
- dat voormeld registergoed niet is belast met kwalitatieve verplichtingen, erfdienstbaarheden of bijzondere bepalingen;
- dat voormelde opstal met ondergrond is uitgelegd in een plan, waarop de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt duidelijk zijn aangegeven en voorzien van een cijfer;
- dat het plan, hetwelk aan deze akte zal worden vastgehecht, is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam de dato **zevenentwintig oktober negentienhonderd negenennegentig**, onder vaststelling van een complexnummer: **11080A**.

OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

Aantekeningen:

Het gebouw met ondergrond zal omvatten de navolgende appartementsrechten:----------
1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de ----------
horeca-ruimte op de begane grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als **LANGE LEIDSEDWARSSTRAAT 93-H te AMSTERDAM** (1017 NH), ---------
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I complexaanduiding 11080A -------
appartementsindex 1; ----------
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte-op de eerste en tweede verdieping, het dak en de trap en entree op de begane grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend als----------
LANGE LEIDSEDWARSSTRAAT 93-1 te AMSTERDAM (1017 NH),----------
kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I complexaanduiding 11080A -------
appartementsindex 2. ----------

SPLITSING----------
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot splitsing------
in appartementsrechten als hiervoor omschreven in de zin van artikel 5:106 van het-----
Burgerlijk Wetboek.----------
VASTSTELLING REGLEMENT----------
De comparant, handelend als gemeld, verklaarde bij deze over te gaan tot----------
vaststelling van het Reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk-----
Wetboek. ----------
Deze splitsing geschiedt onder het navolgende reglement: ----------
A. Definities ----------
Artikel 1 ----------
In het reglement wordt verstaan onder:----------
a. **"akte"**: de akte van splitsing; ----------
b. **"gebouw"**: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;----
c. **"eigenaar"**: de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel-------
5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;----------
d. **"gemeenschappelijke gedeelten"**: die gedeelten van het gebouw alsmede de -------
daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als----
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------
e. **"gemeenschappelijke zaken"**: alle zaken die bestemd zijn of worden om door------
alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor---------
zover niet vallende onder d;----------
f. **"privé gedeelte"**: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij-------
behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om-------
als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;----------
g. **"gebruiker"**: degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het-----
Burgerlijk Wetboek; ----------
h. **"vereniging"**: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid ---
onder e van het Burgerlijk Wetboek; ----------
i. **"vergadering"**: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112----------
tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;----------

Aantekeningen:

16177 40 157
1e vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

j. **"bestuur"**: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

Artikel 2

1. De eigenaars zijn als volgt gerechtigd in de gemeenschap: de eigenaar van appartementsindex 1 voor één/tweede onverdeeld aandeel en de eigenaar van appartementsindex 2 voor één/tweede onverdeeld aandeel.
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.
3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars.

Artikel 3

1. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 6 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 8 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de kosten van het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover het gemeenschappelijke installaties betreft;
i. de kosten van het waterverbruik door de eigenaar van een appartementsrecht voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen.

Artikel 4

1. Het eerste boekjaar vangt aan op heden en eindigt op een en dertig december aanstaande. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening over dat boekjaar opgesteld en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen. Zo tot vorming van een reservefonds als bedoeld in artikel 32 eerste lid is besloten, wordt onder de lasten begrepen een telkenjare door de vergadering vast te stellen bedrag ten behoeve van een zodanig reservefonds.
2. Op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de eigenaars door het bestuur met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid vastgesteld, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in artikel 5 tweede lid bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald in mindering wordt gebracht.
3. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen, als bedoeld in artikel 5 tweede lid, de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit.
4. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

Artikel 5

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten kosten als bedoeld in artikel 4 eerste lid wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevangen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd Deze vergadering stelt de begroting vast.
2. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag, dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid. De eigenaars zijn verplicht met ingang van een door het bestuur te bepalen datum maandelijks één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.

Aantekeningen:

16177 40 158
2de vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Op niet tijdig betaalde verschotten is het bestuur bevoegd een boete te heffen. Zolang niet anders bepaald bij het huishoudelijk reglement bedraagt de boete twee procent (2 %) per maand over het verschuldigde bedrag, wordende een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend. Buitengerechtelijke incassokosten komen eveneens voor rekening van schuldenaar.

Artikel 6

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 4 en/of artikel 5 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee punten, met een minimum van tweehonderdvijftig gulden (f 250,00) of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen. Artikel 29 is niet van toepassing.
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 4 vierde lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 7

Voor het geval een appartementsrecht behoort tot een gemeenschap, zijn de deelgenoten hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen, die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

E. Verzekeringen.

Artikel 8

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water, storm, brand en ontploffingsschade en zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid, die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw; de vraag, of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.

4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 32 derde tot en met vijfde lid van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.
In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule bevatten:
Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,00) 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 der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.

6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de

Aantekeningen:

16177 40 159
3de vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

schadepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als is bepaald in artikel 2 derde lid, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht.
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 9

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
   a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren welke zich in de buitengevel bevinden of de scheidingsvormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, de borstweringen, de galerijen, de terrassen en de gangen, de daken, de schoorstenen en de ventilatiekanalen, de trappenhuizen en de hellingbanen, het hek- en traliewerk voor zover het geen privé tuinafscheidingen betreft, alsmede het (standaard) hang en sluitwerk aan kozijnen welke aan de buitengevel van het gebouw zitten;
   b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming (met inbegrip van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten) en voor luchtbehandeling, de vuilafvoer, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de electriciteits- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne, de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

Artikel 10

Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

19.403.0

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

Artikel 11
Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 12
1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 13
1. Iedere op, aan of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 14
De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 15
De vereniging voert het beheer en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.

Artikel 16
Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn

Aantekeningen:

16177
40 160
4de vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten.

Artikel 17

1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik van de privé gedeelten nader geregeld worden. De eigenaren en gebruikers van de appartementsrechten is het verboden om het privégedeelte te gebruiken of in gebruik te geven als bordeel, kamerverhuurbedrijf of gokautomatenhal.

3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht bij het gebruik van het privé gedeelte het reglement en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig het in de omschrijving gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

5. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

6. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

Artikel 18

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder, behang en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds, de afwerklagen van vloeren en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b, en het schilderwerk van radiatoren. Voorts moet iedere eigenaar en gebruiker van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9 eerste lid letter a die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
Het schilderwerk van de buitendeur(en), de kozijnen en de balkons, daklijsten en dergelijke van het gebouw dient in een uniforme kleur te zijn geschilderd.

2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.

3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker met toepassing van artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 19

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 20

Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van personen die met zijn toestemming in het gebouw aanwezig zijn en verplicht is, voorzover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Het voorkomen van hinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.

Artikel 21

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Aantekeningen:

16177 40 151
5de 4 vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

3. Alle zich in privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhouden en zo nodig vernieuwen van erfafscheidingen en schuren.
2. Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars van de gebruikers van toepassing.
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.
4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.
5. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.

Artikel 23

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van de schade.

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker.

Artikel 24

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

4. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
5. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan.

Artikel 25

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.

Artikel 26

1. De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 24 bedoelde verklaring niet getekend heeft.
2. De gebruiker die zonder de in artikel 24 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 25 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten worden ontzegd.
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. In dit geval kan aan de betrokkene in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden.

I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten.

Artikel 27

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement of de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers;

Aantekeningen:

16177 40 162
6cle C vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen andermaal een of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.

2. Worden een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten.
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tenminste veertien dagen vóór de dag van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
7. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

J. Vervreemding van een appartementsrecht.

Artikel 28

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd. Onder vervreemding valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht.
2. Voor de terzake van het vervreemde appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de vervreemder en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk.
3. Uitsluitend de vervreemder is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 38 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 38 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
4. Uitsluitend de verkrijger is aansprakelijk voor verzekeringspremies en de verschuldigde vergoeding aan het bestuur of haar administratief beheerder, voor zover deze premie of deze vergoeding opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de verkrijger gesteld worden.
6. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het tweede, derde en vierde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid te verlangen.
7. Indien de vereniging terzake van de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de administratief beheerder, komt deze ten laste van de vervreemder.
8. De informatiekosten komen ten laste van de verkrijger.

K. Overtredingen.

Artikel 29

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van tienduizend gulden (*f* 10.000,00) voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd dé gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

Aantekeningen:

16177 40 163
vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars.

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 30

1. Bij deze akte wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: **Vereniging van Eigenaars Lange Leidsedwarsstraat 93 te Amsterdam**, en is gevestigd te Amsterdam.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

VVE

Artikel 31

De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door andere baten.

Artikel 32

1. Er kan krachtens besluit van de vergadering een reservefonds worden gevormd, ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid tweede zin. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 38 vijfde lid, dan wel na opheffing van de splitsing. De bijdragen tot het reservefonds worden gerekend tot de gezamenlijke schulden en kosten als bedoeld in artikel 5 eerste lid.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. VERGADERING VAN EIGENAARS

Artikel 33

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar wordt een vergadering gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 4 eerste lid, door het bestuur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt voorgelegd die door de

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

vergadering moet worden vastgesteld voor de bepaling van de definitieve bijdrage - door iedere eigenaar In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting- vastgesteld voor het aangevangen of het komende boekjaar. ----------

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter ---- van de vergadering zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat-------- tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk ----- verzoekt aan het bestuur.----------

4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt-------- bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één-- maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers-------- bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.

5. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. ---- Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.---- Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. ----------

6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid ----- voorziet de vergadering zelf in haar leiding. ----------

7. Indien het bestuur uit meer dan een persoon bestaat, kunnen de functies een-------- voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel---------- huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter-- van de vergadering voorschrijven voor niet-geschreven worden gehouden. ----------

8. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste vijftien --- dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet meegerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van -- het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de------ opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de---------- vergadering. ----------

9. De aanwezigheid blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekenende- presentielijst. ----------

Artikel 34 ----------

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 5:123 derde lid van het Burgerlijk Wetboek. ----------

2. Het totaal aantal stemmen in de vergadering van eigenaars bedraagt: twee (2). De-- eigenaar(s) van de appartementsrechten kunnen per privé gedeelte één (1) stem----- uitbrengen. ----------

3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de ondersplitsing-------- betrokken appartementsrecht toekomt, worden uitgebracht op de wijze en in de---- verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de-------- onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste ------ appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. De------ vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen------ stemmen te verveelvoudigen, door slechts onder handhaving van de onderlinge-----

Aantekeningen:

16177 40 164
8ve vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

Artikel 35

1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

Artikel 36

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid.

Artikel 37

1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Het staat echter de meest gerede partij vrij om over verworpen voorstellen advies in te winnen via de kantonrechter, die alsdan bevoegd is een of meerdere andere adviseurs in zijn plaats aan te wijzen of te benoemen. Deze adviseurs houden bij het uitbrengen van het advies rekening met de belangen van de appartementseigenaren. Een uitgebracht advies zal alsdan in een nieuw uit de schrijven algemene bijzondere vergadering in stemming worden gebracht. Alsdan zal bij staking van stemmen het advies zijn verworpen en draagt de aanvrager van het advies de kosten. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist, wie van hen voor herstemming in aanmerking komt.

Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. Ingeval van stemming over een schorsing of ontslag is het daartoe strekkende voorstel verworpen indien niet bij de eerste stemming een volstrekte meerderheid voor dat voorstel heeft gestemd.

Hypotheken 3/4-vervolg

Aantekeningen:

3. Blanco stemmen zijn slechts van betekenis ter bepaling van het quorum.----------
4. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle---------
eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.----------
5. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 34 tweede lid-----
bedoelde totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit----
worden genomen, tenzij het besluiten betreft met betrekking tot posten die door de-
vergadering overeenkomstig artikel 5 eerste lid en artikel 33 tweede lid op de-------
jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voor zover deze posten met niet meer dan tien---
procent worden overschreden, of met betrekking tot uitgaven waarvoor een---------
speciale reserve is gevormd. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen-
geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden----------
uitgeschreven. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------

Artikel 38 ----------

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de-
gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan---
het bestuur toekomt. ----------
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de-------
gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen------
onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag dat door de vergadering zal---
worden vastgesteld te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is-
gemachtigd. Zolang de vergadering niets heeft besloten wordt het bedrag----------
vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd gulden (*f* 2.500,00).----------
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur
van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet geschieden aan de----------
gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover deze ----
zich niet in de privé gedeelten bevinden.----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de------
uitvoering van de besluiten der vergadering, voor zover dit redelijkerwijze van-----
hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem
door de vereniging vergoed.----------
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende------
uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, ---
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde----
van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal---------
eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het--
totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan------
twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan--------
worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. Zolang de----------
vergadering niets heeft besloten wordt het bedrag vastgesteld op tweeduizend-------
vijfhonderd gulden (*f* 2.500,00). ----------
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe----------
vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later---
dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling------

Aantekeningen:

16177 40 165

Gde vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.
9. Op besluiten van de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek is het in het vijfde lid bepaalde van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39

1. Tot het aangaan van overeenkomsten waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, kan slechts door de vergadering worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Het onder het eerste lid bepaalde is niet van toepassing op overeenkomsten die betrekking hebben op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud.

Artikel 40

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering en als blijk daarvan door de voorzitter worden ondertekend.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. BESTUUR VAN DE VERENIGING

Artikel 41

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaars door de vergadering worden benoemd.
   In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als-

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering kan besluiten de administratie waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

4. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Zolang de vergadering niets heeft besloten wordt het bedrag vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,00).
Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

5. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering. Zolang de vergadering niets heeft besloten wordt het bedrag vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd gulden (ƒ 2.500,00).

6. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het houdt de eigenaars op de hoogte van het adres en het telefoonnummer van het bestuur.

7. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn. Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

Artikel 42

Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid en 5:123 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 24 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

Aantekeningen:

16177 40 166
10ee ..... vervolgblad

Kadaster

Vervolgblad Hyp. 3 en 4

Artikel 43 ----------
Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank ------
op een rekening ten name van de vereniging. ----------
M. Huishoudelijk Reglement ----------
Artikel 44 ----------
1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de -----
volgende onderwerpen: ----------
a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke -----
zaken; de regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten
in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken; ---
b. het gebruik van privé gedeelten; ----------
c. de orde van de vergadering; ----------
d. de instructie aan het bestuur; ----------
e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft; -----
alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld. ----------
Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het -------
reglement worden voor niet-geschreven gehouden. ----------
2. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, --
gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het -----
aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars -------
tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal
stemmen kan uitbrengen. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen -----
geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden ----------
uitgeschreven Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing. ----------
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte-
zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen-
van het huishoudelijk reglement zal naleven. ----------
N. Slotbepaling ----------
Artikel 45 ----------
Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. ----------
Einde van het reglement ----------
EERSTE BESTUUR ----------
De comparant verklaarde voorts dat als eerste en enige bestuurder van voormelde -----
vereniging van eigenaars wordt benoemd: de heer Michael Robert van de Kuit ----------
voornoemd. ----------
Deze benoeming geschiedt voor de periode vanaf heden tot de algemene vergadering ---
van het volgende jaar. ----------
De comparant is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is door mij, notaris, vastgesteld,
voorzover van toepassing aan de hand van het hiervoor vermelde legitimatiebewijs. -----
WAARVAN AKTE, in minuut opgemaakt, is verleden te Hilversum op de datum in het
hoofd van deze akte vermeld. ----------

Hypotheken 3/4 vervolg

Aantekeningen:

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en toelichting aan de comparant heeft deze verklaard van die inhoud te hebben kennisgenomen en op de volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.----------
Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de comparant en mij, notaris,----- ondertekend. ----------
(W.g. de comparant, de notaris). ----------

VOOR AFSCHRIFT:

(W.g.) L. Davina

Ondergetekende, Mr Louis Davina, notaris te Hilversum, verklaart dat de bij de in vorenstaande akte vervatte splitsing van registergoed in appartementsrechten niet in strijd wordt gehandeld met artikel 33 van de Huisvestingswet.

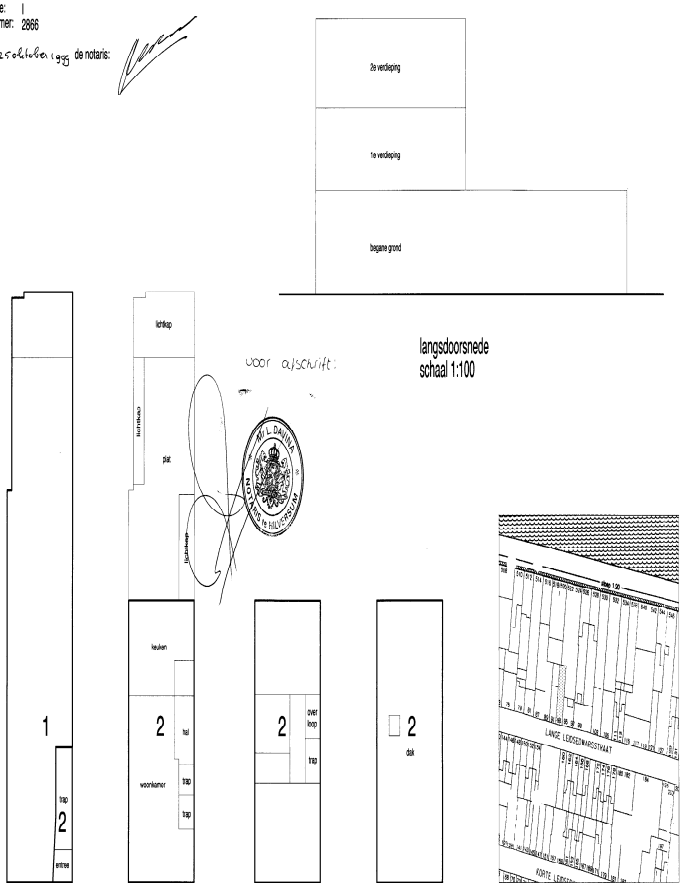
(W.g.) L. Davina

Ondergetekende, Mr Louis Davina, notaris ter standplaats Hilversum, verklaart dat dit stuk eensluidend is met het tegelijkertijd ter inschrijving aangeboden stuk.

Voorgenomen splitsing in appartementsrechten
van het kadastrale perceel:

Gemeente: Amsterdam
Sectie: I
Nummer: 2866

d.d. 25 oktober 1999 de notaris:



begane grond
schaal 1:100

1e verdieping
schaal 1:100

2e verdieping
schaal 1:100

dak
schaal 1:100

situatie
schaal 1:1000

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 CM

De ondergetekende, bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam verklaart, dat voor het in de splitsing te betrekken perceel Gemeente Amsterdam sectie I nummer 2866 de complexaanduiding is 11080A.
Amsterdam, 27-10-1999.
De bewaarder voornoemd.
(W.g.) E. Broers
Med. Landmeetkunde en Kartografie.

TEKENINGNUMMER
17905

tekening behorend bij inschrijving in deel 16177 nr 40

Lange Leidsedwarsstraat 93
Amsterdam

opdrachtgever: Nedstede

onderwerp: splitsingstekening

fase:

datum: 14-10-99

gewijzigd:

schaal 1:100

formaat A2

werk nr. 962

gemeend. MdJ

tekening nr. 001

Gietermans & Van Dijk
Bouwkundigen Amsterdam
1222 BA Amsterdam
Tel. 46 04 46 Fax 46 04 46

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_41513.pdf

VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(Lange Leidsedwarsstraat 93 H en 93 1 te 1017 NH Amsterdam)

Heden, vier december tweeduizend zeventien, verscheen voor mij, mr. Louis Jeroen Jan van der Kloes, toegevoegd notaris, hierna te noemen: 'notaris', bevoegd om akten te passeren in het protocol van mr. Laurens Willem Kelterman, notaris te Amsterdam:
mevrouw Janette Lustig, werkzaam onder de verantwoordelijkheid van mij, notaris, woonplaats kiezende te 1075 HJ Amsterdam, De Lairessestraat 137-143, geboren te Naarden op zesentwintig december negentienhonderd vijfenzeventig, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de heer **Duncan Cornelis Patrick Stutterheim**, geboren te Purmerend op vijf september negentienhonderd eenenzeventig, van wie de identiteit blijkt uit zijn overgelegde _____, genummerd _____, geldig tot _____;
2. mevrouw **Anna Louise Wiebenga**, geboren te Groningen op dertien februari negentienhonderd vijfenzeventig, van wie de identiteit blijkt uit haar overgelegde _____, genummerd _____, geldig tot _____;

beiden wonende te 1017 KK Amsterdam, Prinsengracht 548 B en met elkaar gehuwd,
hierna tezamen te noemen: 'verkoper'.
De comparant, handelend als vermeld, verklaarde:

CONSIDERANS

Verkoper heeft verklaard bij deze akte te willen vaststellen de voorwaarden en bepalingen waaronder op maandag vier december tweeduizend zeventien na zestien uur dertig in Café-Restaurant Dauphine, Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam, ten overstaan van mij, notaris, dan wel een ander bevoegd notaris, in het openbaar en volgens plaatselijk gebruik zal worden geveild de volgende registergoederen:

1. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de horecaruimte op de begane grond van na te melden gebouw, plaatselijk bekend te 1017 NH Amsterdam, Lange Leidsedwarsstraat 93-H kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie I complexaanduiding 11080-A, appartementsindex 1**, uitmakende het één tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het café met bovenwoning, ondergrond en erf, staande en gelegen aan de Lange Leidsedwarsstraat 93, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie I nummer 2866 groot vijfentachtig centiare (85 ca), welk gebouw is aangewezen als een beschermd monument in de zin van de Monumentenwet 1988; en
2. het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de woonruimte op de eerste- en tweede verdieping, het dak en de trap en entree op de begane grond en verdere aanhorigheden, plaatselijk bekend te 1017 NH Amsterdam, Lange Leidsedwarsstraat 93-1 , kadastraal bekend **gemeente Amsterdam sectie I complexaanduiding 11080-A, appartementsindex 2**, uitmakende het één tweede (1/2e) onverdeeld aandeel in voormelde gemeenschap,

hierna tezamen te noemen: 'het registergoed'.

VERKRIJGING REGISTERGOED

Het registergoed is door verkoper verkregen, ieder voor een gelijk deel, door de

CONCEPT

inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op drie januari tweeduizend zeventien in het register Hypotheken 4 deel 69835 nummer 45 van afschriften van:
- een akte houdende proces verbaal van veiling, tevens vaststelling veilingvoorwaarden op eenentwintig november tweeduizend zestien voor mr. R.P. Jager, notaris te Haarlem verleden;
- een akte van gunning op negenentwintig december tweeduizend zestien verleden voor genoemde notaris Jager;
- een akte de command op twee januari tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Jager; en
- een akte houdende kwijting kooppenningen op twee januari tweeduizend zeventien verleden voor genoemde notaris Jager.

GEGEVENS MET BETREKKING TOT HET REGISTERGOED:

Gebruik

Het registergoed is geheel verhuurd en zal in verhuurde staat worden geleverd.

Huren

1. Het registergoed is verhuurd als volgt:
   voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam:
   voor een bedrag ad zesentwintigduizend vierhonderd negenennegentig euro zestig cent (€ 26.499,60) exclusief omzetbelasting per jaar;
   door de huurder in maandelijkse betalingen bij vooruitbetaling te voldoen.
   voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam:
   voor een bedrag ad vierentwintigduizend euro (€ 24.000,00) (geen omzetbelasting);
   door de huurder in maandelijkse betalingen bij vooruitbetaling te voldoen.
   Totaal aan huren per jaar: vijftigduizend vierhonderd negenennegentig euro zestig cent (€ 50.499,60).
2. De huurovereenkomsten zijn vastgelegd in onderhandse akten. De onderhandse akten waarin de huurovereenkomsten zijn neergelegd, bevatten de volledige rechtsverhouding tussen verhuurder en de huurders. Buiten de huurovereenkomsten om zijn geen voor verhuurder nadelige afspraken met de huurders gemaakt.
3. Tot op heden zijn de huurders hun verplichtingen correct nagekomen.
4. Met betrekking tot het registergoed is geen procedure bij de huurcommissie aanhangig.
   Verkoper beschikt evenmin over informatie dat een huurder voornemens heeft daartoe.
5. Met betrekking tot het registergoed is niet verzocht om een huurprijsaanpassing, noch is een dergelijk verzoek aangekondigd.
6. De huurovereenkomsten bevatten geen voorkeursrecht of koopoptie.

Waarborgsom(men)

Door de huurders zijn de volgende waarborgsommen gestort:
- voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam:
  zevenduizend achthonderd achtenvijftig euro vijfennegentig cent (€ 7.858,95); en
- voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam:
  vierduizend euro (€ 4.000,00).

Over deze waarborgsommen is geen rente verschuldigd.
Deze waarborgsommen zullen in mindering strekken op de koopsom.

Zakelijke lasten

Door de eigenaar zijn jaarlijks de volgende zakelijke lasten verschuldigd:
voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam:
- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: +;

CONCEPT

- waterschapslasten (watersysteemheffing gebouwd): +; en
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderd achtentwintig euro veertig cent (€ 128,40);

derhalve totaal voor Lange Leidsedwarsstraat 93 H per jaar: +;
voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam:

- onroerende zaak belasting wegens zakelijk genotsrecht: éénhonderd achtenvijftig euro zes cent (€ 158,06);
- waterschapslasten (watersysteemheffing gebouwd): eenenvijftig euro negenenveertig cent (€ 51,49); en
- rioolrecht/aansluitrecht: éénhonderd achtentwintig euro veertig cent (€ 128,40);

derhalve totaal voor Lange Leidsedwarsstraat 93 1 per jaar: driehonderd zevenendertig euro vijfennegentig cent (€ 337,95).
Derhalve totaal per jaar: +

Splitsingsreglement / Vereniging van Eigenaars

Ten deze wordt speciaal verwezen naar de bepalingen, opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten op vier november negentienhonderd negenennegentig verleden voor mr. L. Davina, destijds notaris te Hilversum, bij afschrift ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers (Amsterdam) op vijf november daaropvolgend in register Hypotheken 4, deel 16177 nummer 40, in welke akte tevens het reglement van splitsing is vastgesteld als bedoeld in artikel 111 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het daarin van toepassing verklaarde reglement, de bepalingen van welk reglement, evenals de verdere inhoud van de akte van splitsing, mede verbindend zijn voor de koper.
Koper wordt van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars, genaamd Vereniging van Eigenaars Lange Leidsedwarsstraat 93 te Amsterdam.
De Vereniging van Eigenaars is niet actief en is thans niet ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

Verzekeringen

Het registergoed is verzekerd bij + voor +

Rechtsgedingen

Met betrekking tot het registergoed loopt/lopen er geen rechtsgedingen, bindende adviesprocedures, arbitrages of mediation.

Aanschrijvingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend zeventien zijn geen (voor)aanschrijvingen bekend.

Milieu

Met betrekking tot het registergoed verklaart verkoper dat:

- het hem niet bekend is dat er feiten zijn, waaruit blijkt dat het Registergoed in zodanige mate is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere (gevaarlijke) stoffen, zodat het aannemelijk is dat deze verontreiniging ingevolge de thans geldende milieuwetgeving en/of milieurechtspraak aanleiding zou geven tot sanering of tot het nemen van andere maatregelen;
- het hem voorts niet bekend is dat zich in het Registergoed (ondergrondse) opslagtanks, zoals olie- en septictanks bevinden;
- het is verkoper niet bekend dat zich in het Registergoed asbesthoudende of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden, anders dan in de tijd waarin het Registergoed werd vervaardigd, te doen gebruikelijk was. Bij eventuele verwijdering van de asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te

CONCEPT

worden getroffen. Koper dient verkoper te vrijwaren voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enige asbesthoudende stof in het Registergoed kan voortvloeien.

Wet voorkeursrecht gemeente

Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het registergoed aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

Onteigening

Met betrekking tot het registergoed is verkoper:
- geen onteigening aangezegd;
- geen voornemen tot onteigening bekend.

Publiekrechtelijke beperkingen

Blijkens een elektronisch kadastraal uittreksel verstrekt door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers op zestien november tweeduizend zeventien zijn ten aanzien van het registergoed geen beperkingen bekend in de Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster, behoudens:

een Besluit op basis van Monumentenwet 1988, met als betrokken bestuursorgaan De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen).

Definitief energielabel dan wel gelijkwaardig document

Verkoper beschikt niet over een definitief energielabel dan wel een gelijkwaardig document. Nu het registergoed is aangewezen als monument, is het aanleveren van een definitief energielabel niet vereist.

Meting op basis van NEN 2580

Met betrekking tot het registergoed A1 verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting zesenzestig tweeënnegentig/honderdste vierkante meter (**66,92** m²) bedraagt, voor wat betreft A1.

Met betrekking tot het registergoed A2 verklaart verkoper dat, hij wel beschikt over een NEN2580 meting; dat het bvo volgens deze meting achtentachtig vijfenvijftig/honderdste vierkante meter (**81,55** m²) bedraagt, voor wat betreft A2.

Overdrachtsbelasting

Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

VEILINGVOORWAARDEN

Verkoper verklaarde vervolgens dat, voor zover hierna daarvan niet uitdrukkelijk is afgeweken, de veiling zal plaatshebben onder:
- de Algemene veilingvoorwaarden onroerend goed Amsterdam 2001, hierna te noemen: “de AVA”, vastgelegd in een notariële akte op achtentwintig juni tweeduizend één verleden voor mr. P.J.N. van Os, destijds notaris te Amsterdam, gedeponeerd ter Griffie van de Rechtbank te Amsterdam op vier juli tweeduizend één onder nummer 115/2001 en bij afschrift ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 17492 nummer 17; alsmede
- de bepalingen van het veilinghuis die van toepassing zijn op het via internet bieden,

met inachtneming van de aanvullingen en afwijkingen zoals hierna zijn vermeld.

Wijze van veilen

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

CONCEPT

De registergoederen onder 1. en 2. genoemd zullen eerst elk afzonderlijk bij opbod en afslag in veiling worden aangeboden en vervolgens gecombineerd in slag worden gelegd.

Inzetpremie

De inzetpremies bedragen:
- voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 H te 1017 NH Amsterdam: vijfduizend zevenhonderdvijftig euro (€ 5.750,00);
- voor wat betreft Lange Leidsedwarsstraat 93 1 te 1017 NH Amsterdam: vijfduizend tweehonderdvijftig euro (€ 5.250,00),

exclusief verschuldigde omzetbelasting.
De inzetpremies komen ten laste van de verkoper.
De verkoper betaalt de inzetpremies aan de notaris uiterlijk op de dag van kwijting door overmaking naar of storting op diens kwaliteitsrekening voor derdengelden, waarna de notaris zorgt voor uitbetaling aan de inzetter.

Levering

Het registergoed wordt geleverd onder de verplichting tot gestanddoening van de lopende huurovereenkomsten.

Garanties

Verkoper geeft geen enkele garantie en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid omtrent datgene dat hij terzake het registergoed en/of het gebouw meedeelt dan wel heeft medegedeeld of waarvan mededeling achterwege blijft.

Risico

Alle risico's, waaronder het krakersrisico, zijn vanaf de gunning voor rekening van de koper.

Betaling

Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient verkoper te betalen:
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- de voor rekening van verkoper komende kosten van het veilinghuis voor publicatie op de diverse websites en dergelijke ad +;
- de plokpenningen;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
Uiterlijk de achtste dag na de gunning dient koper te betalen:
- de waarborgsom als bedoeld in artikel 12 lid 1 AVA,
- het honorarium volgens het tarief van de notaris ad acht/tiende procent (0,8%) van de koopsom;
- de kosten van het veilinghuis volgens haar tarief 1.1. en 1.3, inclusief de eventuele kosten van bieden via internet;
- 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;
- de kosten van een eventuele akte de command;

een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.
De koopsom en hetgeen overigens terzake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **negenentwintig december tweeduizend zeventien**.

Baten en lasten

De baten en lasten zijn vanaf de dag van betaling van de koopsom en het verder verschuldigde voor rekening van koper.

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

CONCEPT

gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd.

Gunning

De verkoper behoudt zich het recht voor het registergoed niet te gunnen en zal zich daaromtrent uitspreken binnen **vierentwintig (24) uur** na de veiling.

VOLMACHT

Van voormelde volmacht blijkt uit een aan deze akte te hechten onderhandse akte.

BIJLAGE

Aan deze akte zal de volgende bijlage worden gehecht:

- gemelde volmacht.

SLOT

De comparant is mij, notaris, bekend.

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

De zakelijke inhoud van de akte is aan de comparant opgegeven en toegelicht.

De comparant heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de comparant en vervolgens door mij, notaris, om

CONCEPT

JKL 202664.01-2

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

41513_171120 financiële informatie 93 I.pdf

Financiële informatie

huuropbrengst:
€ 24.000,00 (geen BTW).

lasten per jaar Lange Leidsedwarsstraat 93 1 (A-2):

onroerende zaak belasting	€ 158,06
contributie watergeld	€ p.m.
rioolrecht/aansluitrecht	€ 128,40
water via de meter	€ n.v.t.
waterschapslasten	€ 51,49
bijdrage VVE	€ n.v.t.
overige lasten	€ n.v.t.
tezamen aan lasten per jaar	€ 337,95

WOZ-waarde:
De WOZ-waarde op peildatum 01 januari 2016 bedraagt: € 322.500,00

erfpachtcanon: n.v.t.
achterstallige lasten: n.v.t.

VvE:
De VvE is niet actief, er is derhalve geen sprake van een verenigingssaldo.

kosten verkoper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient verkoper te betalen:

de kosten als bedoeld in art. 9 lid 1 onder a t/m d van de AVA/AVEA 2001;
- de kosten van het veilinghuis;
- courtage makelaar-verkoper, indien aangewezen;
- plokpenning ad € 5.250,00 exclusief BTW;
- eventuele plaatsing extra veilingadvertentie in Het FD € 450,00 exclusief BTW;
- etc.,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten koper:
Uiterlijk binnen 8 dagen dient koper te betalen:
- de waarborgsom;
- de kosten van het veilinghuis;
- courtage makelaar-koper, indien aangewezen;
- overdrachtsbelasting of BTW;
- kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
- etc.,
een en ander te verhogen met de eventueel verschuldigde omzetbelasting.

kosten ontruiming:
Zijn indien van toepassing voor rekening en risico van de koper.

waarborgsommen:
Indien door huurders waarborgsommen zijn betaald zullen de door de huurders

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

betaalde waarborgsommen met de koper worden verrekend.

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

verrekening baten en lasten:
De baten en lasten zijn vanaf de betaling der kooppenningen voor rekening van de koper.

betaling koopsom:
De koopsom en hetgeen overigens ter zake van de veiling door koper verschuldigd is, moet uiterlijk worden voldaan op **29 december 2017.**

plok:

De omvang van de plokpenning is 5.250,00 exclusief BTW.

belasting:
Wegens de levering is geen omzetbelasting verschuldigd. Er is echter wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

verzekering:
De koper dient de verzekering vanaf de gunning zelf te verzorgen.