DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Amerbos 230, AMSTERDAM



Galerijwoning

Beschrijving

Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, complexaanduiding 244-A, appartementsindex 16, omvattende:
a. Het eenentwintig een duizend eenhonderd zestiende (21/1116e) aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam) met de rechten van de erfpachter op de zich op voormeld perceel bevindende opstallen zijnde een flatgebouw omvattende zesenvijftig woningen, bergruimten, een transformatieruimte, ruimten voor twee liftinstallaties, een ruimte voor de afvoer van huisafval alsmede veertien garages, met de rechten van de erfpachter op de onderliggende grond, plaatselijk bekend te Amsterdam aan Amerbos 150 tot en met 260 (even nummers) en 264 tot en met 288 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 219, tezamen groot tien are negenenveertig centiare (10 a 49 ca);
b. Het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping van het gebouw, met bijbehorende berging gelegen op de begane grond van het gebouw, plaatselijk bekend Amerbos 230 te 1025 ZS Amsterdam

Verkoopinformatie

Status	Veiling
Veiling	Randstad-Noord maandag 3 december 2018
Inzet	maandag 3 december 2018 vanaf 16:30
Afslag	maandag 3 december 2018 vanaf 16:30
Veilinglocatie	Café-Restaurant Dauphine Prins Bernhardplein 175 1097 BL Amsterdam
Kantoor	RoX Legal Goudsesingel 84 3011 KD Rotterdam T: 010 200 17 00 E: demi.hansum@roxlegal.nl De Eerste Amsterdamse Entrepotdok 25 1018 AD Amsterdam T: 020 214 89 98 E: info@eersteamsterdamse.nl
Behandelaar	Mw. V.D. Sibbes
Bezichtiging	Niet mogelijk

Lasten

Kenmerken



Woningtype	Galerijwoning
Soort eigendom	Erfpacht
Gebruik	Verhuurd
Kadastrale omschrijving	Het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, complexaanduiding 244-A, appartementsindex 16,

Financieel

Inzetpremie	één procent (1%) van de inzetsom.

Bijzonderheden

Het erfpachtrecht is voortdurend:
- de erfpachtcanon bedraagt € 220,08 per jaar,
halfjaarlijks bij vooruitbetaling te voldoen op 16 februari en 16 augustus elk jaar.
- Herziening van de canon geschiedt per 16 februari 2040.
- Achterstallige erfpachtcanon op grond van artikel 5:92 Burgerlijk Wetboek komt voor
rekening van koper;
- Op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de "Algemene Bepalingen voor voortdurende
erfpacht 1955.

In de wijziging splitsingsakte is opgenomen dat de koper verplicht is de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.

De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: het is verhuurd en/of in gebruik gegeven aan derden.
Volgens verkregen informatie bedraagt de huur thans € 900,00 per maand.

Wellicht wordt er in strijd met het in de hypotheekakte opgenomen huurbeding verhuurd. Het verzoekschrift voor verlof tot het inroepen van het huurbeding is bij de Voorzieningenrechter van de rechtbank ingediend. Het verlof is toegekend en de ontruimingstermijn is vastgesteld op 6 weken na verkoop van de woning.
Eventuele ontruiming is voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor kopers bevoegdheid tot ontruiming.
Er vindt geen verrekening plaats van huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

Voor zover verkoper bekend, is over de verkrijging van voormeld registergoed geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
De overdrachtsbelasting bedraagt 2% over de koopsom en wordt nimmer geacht in het bod te zijn begrepen. Aan overdrachtsbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Voor rekening van koper komt:
- het notarieel honorarium;
- de kadastrale kosten, alsmede de kosten van de kadastrale recherches;
- de eventuele ontruimingskosten;
- de achterstallige erfpachtscanon volgens artikel 5:29 Burgerlijk Wetboek;
- de achterstallige bijdragen bij de VvE over het aan de betaaldatum voorafgaande boekjaar en het lopende boekjaar tot en met de betaaldatum.

Achterstand VvE € 2.738,45
Bijdrage VvE per maand € 210,65 per maand. Mutatiekosten € 181,50
Ledenreservefonds € 19,00
Aandeel in het reservefonds bedraagt € 6.845,00
Achterstallige erfpacht € 440,16,

De openbare executoriale verkoop geschiedt overeenkomstig de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (AVVE), voor zover daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden niet is afgeweken.

De veilingvoorwaarden liggen reeds ter inzage ten kantore van bovengenoemde notarissen.

Tot en met 18 november 2018 kan onderhands schriftelijk een bod worden uitgebracht ten kantore van bovengenoemde notarissen.

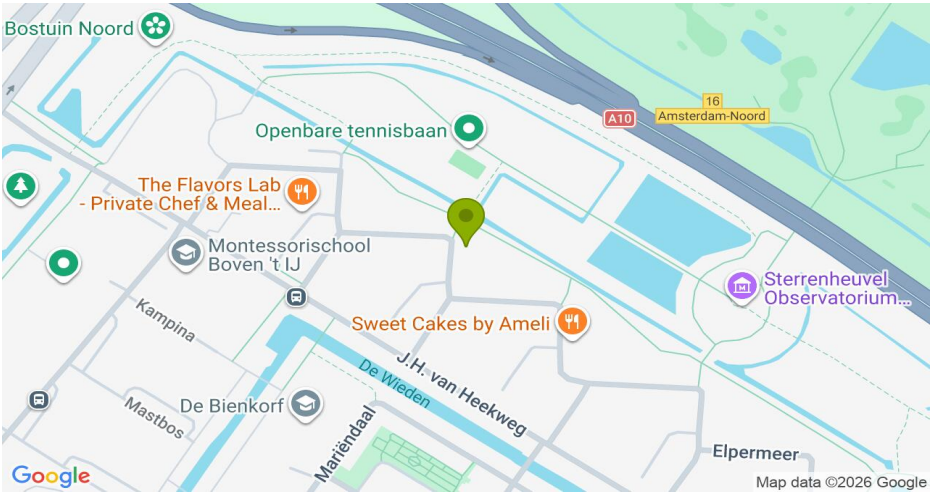
Zoals bekend, dienen alle bieders en mijners te voldoen aan de vereisten voor het uitbrengen van biedingen en voorts zich bij de openbare verkoop desgevraagd te legitimeren en een verklaring van hun bank te overleggen, waaruit hun financiële gegoedheid blijkt. Alvorens tot gunning wordt overgegaan, dient door de hoogste bieder (voor zover nog niet gedaan) binnen drie (3) werkdagen na de veiling een waarborgsom te worden gestort casu quo een bankgarantie te worden gesteld ter grootte van 15% van de koopprijs met een minimum van € 5.000,00.

Aan bovenstaande vereisten zal strikt de hand gehouden worden. Bieders dan wel mijners die aan bovengestelde voorwaarden niet (tijdig) voldoen, ook al zijn het bij de notaris bekende bieders dan wel mijners, lopen het risico te worden afgewezen.

De betaling van de koopprijs dient uiterlijk plaats te vinden op 13 januari 2019.

Info: www.veilingbiljet.nl
RoX Legal B.V., Weena 220, Postbus 2560, 3000 CN Rotterdam, tel. 010 2001 715, in behandeling bij Mw. V.D. Sibbes.




Bostuin Noord
Openbare tennisbaan
A10
16
Amsterdam-Noord
The Flavors Lab
- Private Chef & Meal...
Montessorischool
Boven 't IJ
Sterrenheuvel
Observatorium...
Kampina
Sweet Cakes by Ameli
J.H. van Heekweg
De Wieden
Mastbos
De Bienkorf
Mariëndaal
Elpermeer
Google
Map data ©2026 Google


Google
Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies

Bijlage

43674_AB 1995.pdf

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955

Deze Algemeene bepalingen zijn vastgesteld door de Raad van de Gemeente bij zijn besluit van drie maart negentienhonderdzevenendertig nummer 51 en gehecht aan een notarieel verleden akte van depôt en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op achtentwintig mei negentienhonderd zevenendertig in deel 3037 nummer 33, zoals die Algemeene bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in deel 3770 nummer 126.

Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955

Art. 1

Het onroerend goed wordt in voortdurende erfpacht uitgegeven.

Art. 2

1 De uitgifte geschiedt bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris.
In de akte wordt bepaald:
a het gebruik, dat van het goed en van de daarop te stichten opstallen, met inachtneming van de krachtens wettelijke voorschriften daaraan gegeven bestemming, mag worden gemaakt;
b de jaarlijksche pachtsom (canon);
c welke algemeene bepalingen op het erfpachtsrecht niet van toepassing zijn en de bijzondere bepalingen, welke worden gesteld;
d de grenzen van het bouwblok, waarin het uit te geven goed is gelegen;
e de datum, waarop het eerste terrein in dat bouwblok gelegen, werd uitgegeven.

2 Een door partijen voor echt erkende en ten bewijze daarvan door haar gewaarmerkte kaart van het uit te geven goed, gelijk het is gelegen in het bouwblok, in het 1ste lid, onder d, bedoeld, wordt aan de akte van uitgifte vastgehecht.

Art. 3

De Gemeente is bij de eerste uitgifte van het goed jegens den erfpachter tot vrijwaring gehouden in de gevallen en met de gevolgen, als in het Burgerlijk Wetboek ten aanzien van den verkooper is bepaald.

Art. 4

1 Hij, die een aanvraag doet om onroerend goed in erfpacht te verkrijgen, stort, voordat het desbetreffende voorstel in behandeling wordt genomen, in de gemeentekas een waarborgsom tot een bedrag van tweemaal de vermoedelijke jaarlijksche pachtsom.

2 Indien binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn geen overeenstemming is verkregen omtrent de, met inachtneming van de wettelijke voorschriften, op den grond te

stichten bebouwing, is de helft van het bedrag, dat als jaarlijksche pachtsom zou worden gesteld, ten behoeve van de Gemeente verbeurd.

3 In afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid kan de geheele waarborgsom worden teruggegeven, indien, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, omstandigheden aanwezig zijn, welke dit wettigen.

4 De waarborgsom zal ten behoeve van de Gemeente zijn verbeurd, indien de aanvrager, door Burgemeester en Wethouders opgeroepen om tot het verlijden der erfpachtsakte mede te werken, op die oproeping niet verschijnt of wel verklaart, tot die medewerking niet bereid te zijn.

5 Met uitzondering van de gevallen, hierboven bedoeld, wordt de gestorte som teruggegeven, bijaldien de erfpacht niet wordt verleend.

6 Heeft de aanvrager tot het verlijden der akte medegewerkt, dan strekt de waarborgsom ter voldoening van de pachtsom voor de eerste twee jaar.

7 Is in het besluit, waarbij tot de uitgifte werd besloten, de pachtsom per vierkanten meter bepaald en blijkt bij de kadastrale opmeting van het terrein, dat dit grooter of kleiner is dan aanvankelijk is aangenomen, dan moet het te weinig gestorte op eerste aanmaning van Burgemeester en Wethouders worden bijbetaald of zal het te veel betaalde teruggegeven worden.

Art. 5

Indien het erfpachtsrecht aan meer personen toekomt, is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de naleving der bepalingen, welke ingevolge de akte van uitgifte voor die erfpacht gelden.

Art. 6

1 De algemeene bepalingen, waaronder is uitgegeven, kunnen te allen tijde door den Gemeenteraad worden herzien.

2 Wijzigingen, overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid tot stand gekomen, treden bouwbloksgewijze in werking en wel voor de eerste maal op het tijdstip, waarop een termijn van 75 jaar is verloopen, sinds het eerste terrein in dat bouwblok in voortdurende erfpacht werd uitgegeven, en vervolgens telkenmale na een termijn van 50 jaar.

3 Ten minste vier jaar voor afloop van een termijn, als in het voorgaande lid bedoeld, wordt den erfpachter en den hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen – den

laatsten aan het door hen ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie – kennis gegeven van de wijzigingen in de bepalingen, welke gedurende den volgenden termijn voor zijn recht van kracht zullen worden.

4 Ten aanzien van een erfpachter, aan wien een kennisgeving, als in het voorgaande lid bedoeld, niet is gedaan, wordt geacht in de bepalingen geen wijziging te zijn gebracht.

5 De jaarlijksche pachtsommen, waarvoor de in één bouwblok gelegen terreinen zijn uitgegeven, worden herzien telkenmale in het jaar, voorafgaande aan het laatste jaar van de termijnen in het 2de lid van dit artikel bedoeld.

6 De herziening der pachtsommen geschiedt door deskundigen, die daarbij rekening zullen houden met de wijziging der bepalingen, opgenomen in de kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van dit artikel; de deskundigen zullen van hun bevindingen een gemotiveerd proces-verbaal aan het Gemeentebestuur inzenden.

7 De nieuwe pachtsommen worden vastgesteld op het bedrag, door de deskundigen als resultaat der herziening te bepalen.

8 Het bedrag der pachtsom, voor den eerstvolgenden termijn vastgesteld, wordt zoo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van den erfpachter en van de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door deze ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek gekozen domicilie.

9 De nieuwe pachtsommen treden in werking telkenmale bij den aanvang van de termijnen, bedoeld in het 2de lid van dit artikel.

Art. 7

1 Binnen 6 maanden na dagteekening der kennisgeving, bedoeld in het 8ste lid van art. 6, worden de wijzigingen in de pachtsom en in de bepalingen, gelijk deze voor den eerstvolgenden termijn zullen gelden, bij akte, te verlijden ten overstaan van een van gemeentewege, na overleg met de wederpartij, aan te wijzen notaris, geconstateerd.

2 Tot het opmaken dezer akte zal de erfpachter medewerking verleenen; de kosten dier akte zullen voor de helft door hem, voor de andere helft door de Gemeente worden gedragen.

Art. 8

1 De erfpachter is bevoegd, de nog niet verschenen erfpachtstermijnen over een tijdvak van 75, onderscheidenlijk 50 jaren, als bedoeld in art. 6, geheel of gedeeltelijk af te koopen, met dien verstande, dat een canon van ten minste € 0,45 per jaar voor

ieder erfpachtsrecht verschuldigd blijft. De afkoop geschiedt bij onderhandsche akte, welke de Gemeente doet overschrijven in de openbare registers.

2 De afkoopsom wordt door Burgemeester en Wethouders in overleg met den erfpachter bepaald op zoodanig bedrag als noodig is om de Gemeente schadeloos te stellen wegens derving van canon.

3 Tusschentijdsche beëindiging van het erfpachtsrecht geeft geen recht op terugbetaling van een gedeelte van de afkoopsom, behoudens in geval van beëindiging van het recht, als bedoeld in art. 16.

4 Het bedrag, hetwelk in het geval, voorzien in het voorgaande lid, zal worden terugbetaald, zal gelijk zijn aan de afkoopwaarde van de erfpachtstermijnen, die na den datum van ingang der beëindiging van het erfpachtsrecht nog zouden moeten worden betaald, indien zij niet waren afgekocht en het recht niet tusschentijds ware beëindigd, welk bedrag zal worden berekend met gebruikmaking overigens van dezelfde factoren, als voor het bepalen van de afkoopsom hebben gegolden.

5 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de terugbetaling, bedoeld in het vorige lid, tot een bedrag als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

Art. 9

1 De erfpachter is verplicht:

a binnen den tijd, bij de akte van uitgifte bepaald, den grond te bebouwen en dezen nadien bebouwd te houden, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, welke eventueel in de akte bindend zijn verklaard;

b bij lateren herbouw, vernieuwing, verbouw, sloopingof stichting van opstallen, in acht te nemen de bovenbedoelde wettelijke voorschriften en teekeningen;

c het niet door bebouwing en door bij die bebouwing behoorende schuren, tuinhuizen en dergelijke ingenomen gedeelte van den uitgegeven grond, binnen den onder a bedoelden termijn, als tuin aan te leggen en vervolgens als tuin aangelegd te houden, een en ander ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;

d bijaldien het onder c bedoelde gedeelte van den uitgegeven grond in verschillende tuinen mocht worden verdeeld, deze onderling af te sluiten op de door Burgemeester en Wethouders te bepalen wijze;
e den uitgegeven grond, voor zoover de afsluiting niet plaats heeft door gevelmuren, binnen den onder a bedoelden termijn van den openbaren weg en van de overige belendingen af te sluiten en vervolgens daarvan afgesloten te houden;
f de onder d en e bedoelde afsluitingen te vernieuwen, zoodra en voor zoover Burgemeester en Wethouders zulks noodig achten, en wel binnen een door hen te stellen termijn;
g de overeenkomstig het bepaalde onder d en e gemaakte, alsmede de eventueel vernieuwde afsluitingen in goeden staat te onderhouden ten genoegen van Burgemeester en Wethouders;
h den uitgegeven grond en de zich daarop bevindende opstallen, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders, behoorlijk te onderhouden;
i te gedoogen:
dat aan hetgeen op den uitgegeven grond zich bevindt, worden aangebracht zoovele electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), als door Burgemeester en Wethouders noodig wordt geacht, met dien verstande, dat hieronder niet is begrepen het aanbrengen van telefoontorens;
dat deze geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren) worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast;
j al hetgeen ingevolge het bepaalde onder i van dit artikel is aangebracht, bevestigd te laten.

2 Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, bestaan, herstellen of vernieuwen der electrische geleidingen, draden, isolatoren, muurrozetten en steunijzers (een en ander met toebehooren), zal door de Gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan den rechthebbende worden vergoed.

Art. 10

Het is den erfpachter niet geoorloofd:
a in het gebruik van het goed en van de daarop te stichten opstallen verandering te brengen zonder voorafgaande schriftelijke

vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

b in het op den grond gebouwde verandering te brengen, indien daardoor zou worden afgeweken van in de akte van uitgifte bindend verklaarde teekeningen, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders;

c de op den grond bij den aanvang van zijn recht aanwezige of daarop later gebouwde opstallen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, te sloopen zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, aan welke vergunning de door dat college noodig geachte voorwaarden kunnen worden verbonden;

d op den grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is, zonder voorafgaande schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders, welke vergunning ook voor bepaalden tijd of tot wederopzegging kan worden verleend;

e aan of tegen de afsluiting langs den openbaren weg, alsmede binnen den afstand van 2 meter daarvan, doode voorwerpen, van welken aard ook, aan te brengen of te plaatsen, tenzij daarvoor, behalve de volgens wettelijke voorschriften eventueel vereischte vergunning, de schriftelijke toestemming van Burgemeester en Wethouders is verkregen;

f het hem in erfpacht uitgegeven goed te splitsen en zijn recht op een gedeelte daarvan over te dragen zonder medewerking en voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie alsdan de pachtsom zal worden vastgesteld, welke voor elk der gedeelten zal moeten worden voldaan.

g het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen
in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art. 5, zal worden vastgesteld, voor welk gedeelte der pachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn.

Art. 11

1 De betaling der pachtsom geschiedt zonder eenige korting uit welken hoofde ook, bij vooruitbetaling in halfjaarlijksche termijnen, op de vervaldagen, in de akte van uitgifte te bepalen, en ter plaatse, door Burgemeester en Wethouders aan te wijzen.

2 Alle rijks-, provinciale, gemeente- of waterschapslasten, alsmede alle andere lasten, welke op of ter zake van den eigendom van den grond worden geheven, komen ten laste van den erfpachter. De lasten, die de Gemeente voor den erfpachter mocht hebben betaald, komen in meerdering van den eerstvolgenden te betalen termijn der pachtsom en worden geacht daarmede één geheel uit te maken.

3 Heeft een betaling van het aan de Gemeente verschuldigde niet plaats gehad binnen 14 dagen na den vervaldag, dan zal een boete verschuldigd zijn ten bedrage van 1/2 % van den verschuldigden termijn. Deze boete zal voor elke volle maand, waarmede de betaling wordt uitgesteld na verloop van bedoelde 14 dagen, genoemd in den voorgaanden zin, met 1/2 % van den verschuldigden termijn worden verhoogd.

4 Indien afkoop van de nog niet verschenen erfpachtstermijnen, overeenkomstig art. 8, heeft plaats gehad, zal, in afwijking van het bepaalde in het voorgaande lid, indien de jaarlijksche pachtsom € 45,38 of minder bedraagt, in plaats van 1/2 % van den verschuldigden termijn, telkens een boete verschuldigd zijn van € 0,23.

Art. 12

De erfpachter vrijwaart de Gemeente voor alle vergoeding van kosten, schade en interessen, waartoe zij, ingevolge het bepaalde bij art. 1405 van het Burgerlijk Wetboek, wegens de geheele of gedeeltelijke instorting van de, op den in erfpacht uitgegeven grond staande, opstallen mocht worden veroordeeld.

Art. 13

1 De erfpachter is verplicht, zich te onthouden van al datgene, wat:

a ten gevolge kan hebben, dat derden op den grond en op de opstallen zakelijke of persoonlijke rechten verkrijgen, welker voortbestaan niet afhankelijk is van het bestaan van het erfpachtsrecht;

b een overgang van het erfpachtsrecht kan veroorzaken of ten gevolge hebben, waardoor de bepalingen van het erfpachtscontract op dat erfpachtsrecht niet van toepassing zouden zijn.

2 Overdracht van het erfpachtsrecht in zijn geheel of voor een onverdeeld aandeel, splitsing van het erfpachtsrecht, verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, inbreng in een vennootschap, alsmede scheiding van dat recht tusschen gezamenlijke rechthebbenden, moet bij authentieke akte geschieden.

3 Van overgang van het erfpachtsrecht, waaronder voor de toepassing dezer voorwaarden mede begrepen wordt overgang ten gevolge van inbreng in een vennootschap en van scheiding, wordt binnen zes maanden aan Burgemeester en Wethouders kennis gegeven onder overlegging van bewijsstukken, waaruit die overgang blijkt, alsmede van een behoorlijk ingevulde en onderteekende verklaring, opgemaakt volgens formulier A, behoorende bij deze bepalingen, en een authentiek afschrift, of uittreksel van den in de openbare registers overgeschreven titel, hetwelk ook de dagteekening, het deel en het nummer der overschrijving vermeldt.

4 Zoolang een kennisgeving, als bedoeld in het voorgaande lid, niet is gedaan, alsmede indien het voorschrift, vervat in het tweede lid, niet in acht is genomen, kan de erfpachter aan het feit van den overgang geenerlei rechtsgevolg tegenover de Gemeente ontleenen.

5 De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift der splitsingsakte te verstrekken.

Art. 14

1 Indien het erfpachtsrecht en/of de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zal de hypotheekhouder het in de openbare registers ingeschreven borderel aan Burgemeester en Wethouders toonen, met overgifte van een authentiek afschrift der akte van hypotheekverleening, alsmede een afschrift van het borderel en een verklaring, opgemaakt volgens formulier B, behoorende bij deze bepalingen, waarbij de hypotheekhouder verzoekt, het te zijnen behoeve in de artt. 6, 3de en 8ste lid, 8, 5de lid, 17, 4de en 8ste lid, 18, 3de en 4de lid, 24, 2de lid, en 25 en, voor zoover hij eerste hypotheekhouder is, het in art. 26 bepaalde te zijnen aanzien van toepassing te achten.

2 De in het voorgaande lid genoemde artikelen zullen niet van toepassing zijn ten opzichte van hypotheekhouders, die de in het vorige lid genoemde stukken niet hebben getoond en ingeleverd.

Art. 15

1 Aan het erfpachtsrecht kan een einde worden gemaakt op het tijdstip van afloop van een der termijnen, aangegeven in het 2de lid van art. 6:
   a door opzegging van de zijde der Gemeente, indien de Gemeenteraad bij een besluit, ten minste 4 jaar vóór afloop van dien termijn te nemen, heeft beslist, dat aan het in erfpacht uitgegeven goed een andere bestemming zal worden gegeven of wijziging in den vorm, in de indeeling of in de soort der bebouwing van het goed gewenscht is;
   b door opzegging van de zijde van den erfpachter, indien deze binnen 1 jaar na ontvangst der kennisgeving, bedoeld in het 3de lid van art. 6, ter kennis van Burgemeester en Wethouders heeft gebracht, dat hij, met het oog op de wijziging der bepalingen, voortduring van het erfpachtsrecht niet wenscht.
2 Bij gebreke van een kennisgeving van de zijde des erfpachters, als bedoeld in het vorige lid, onder b, zal het erfpachtsrecht worden geacht voort te duren onder de ter kennis van den erfpachter gebrachte bepalingen tegen een pachtsom, als zal worden vastgesteld ingevolge het 7de lid van art. 6.
3 Bij het doen eindigen van het recht, ingevolge het bepaalde in het 1ste lid van dit artikel, zal binnen 1 maand na afloop van den loopenden termijn het in erfpacht uitgegeven goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld.

Art. 16

1 Onverminderd het bepaalde in art. 15 kan aan het erfpachtsrecht te allen tijde bij raadsbesluit een einde worden gemaakt:
   a indien de Gemeenteraad oordeelt, dat de Gemeente, voor een werk, dat volgens zijn besluit van algemeen nut is, de beschikking over het in erfpacht uitgegeven goed moet hebben;
   b in het belang der volkshuisvesting, mits uit het daartoe te nemen besluit van den Gemeenteraad blijkt, dat het betreft verbetering van stadsgedeelten of verkrijging van de beschikking over ongebouwde en gebouwde eigendommen, ten einde uitvoering te kunnen geven aan een in het belang der volkshuisvesting vastgesteld bouwplan of aan een plan van uitbreiding.
2 Het raadsbesluit, bedoeld in den aanhef van het 1ste lid van dit artikel, stelt den datum vast, waarop het in erfpacht uitgegeven

goed met de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moet worden gesteld. Tusschen laatstbedoelden datum en de dagteekening van het raadsbesluit zal ten minste een termijn van 6 maanden moeten liggen.

Art. 17

1 Onverminderd de bijzondere straffen, gesteld op niet-voldoening aan een der bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, kan het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10 onder g, heeft plaats gevonden, bij besluit van den Gemeenteraad worden vervallen verklaard:

a indien de erfpachter gedurende een tijdsverloop van 6 maanden – of zoolang de bebouwing niet voltooid is, met inachtneming van de voorschriften en overeenkomstig de teekeningen, in art. 9, 1ste lid, onder a, vermeld, gedurende een tijdsverloop van 1 maand – in gebreke is gebleven, het door hem ter zake van de erfpacht verschuldigde te voldoen, en hij tot betaling bij deurwaardersexploit is aangemaand;

b indien de erfpachter, na bij deurwaardersexploit te zijn aangemaand, nalatig blijft:

1° den grond, indien deze ter bebouwing is aangewezen, te bebouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;

2° bij slooping of bij het geheel of gedeeltelijk te niet gaan van den opstal, dezen te herbouwen, met inachtneming van de wettelijke voorschriften en de bepalingen der akte;

c ingeval een gebruik van den grond en den opstal in strijd met hetgeen voorgeschreven is, wordt voortgezet, niettegenstaande bij deurwaardersexploit is aangezegd, zoodanig gebruik te staken;

d indien het erfpachtsrecht is gesplitst zonder inachtneming van het bepaalde in art. 10, onder f of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen, zonder inachtneming van het bepaalde in art. 10, onder g, en op die splitsingen goedkeuring niet alsnog wordt verkregen, nadat de overtreding van genoemd voorschrift bij deurwaardersexploit aan den erfpachter is aangezegd;

e indien overgang van het erfpachtsrecht heeft ten gevolge gehad, dat de bepalingen van het erfpachtscontract niet op

het erfpachtsrecht van toepassing zijn en deze na een aan den erfpachter bij deurwaardersexploit beteekende sommatie daarop niet alsnog van toepassing zijn verklaard.

2 De exploiten, bedoeld in het voorgaande lid, geschieden op kosten van den erfpachter, tenzij de erfpachter bij het verzet, bedoeld in het 5de lid van dit artikel, in het gelijk wordt gesteld.

3 Een voordracht, strekkende tot vervallenverklaring, zal aan den Gemeenteraad niet kunnen worden gedaan binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, onder a, b, c, d en e.

4 Van de beteekening van zoodanig exploit wordt binnen 8 dagen kennis gegeven aan de hypotheekhouders op het erfpachtsrecht en de opstallen, aan het door hen, ingevolge art. 1231 jo. art. 1234 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen domicilie.

5 Tegen zoodanig exploit kan de erfpachter binnen 14 dagen schriftelijk bij Burgemeester en Wethouders in verzet komen. Dit verzet houdt in de gronden, waarop het steunt.

6 Burgemeester en Wethouders lokken op dit verzet een voor partijen bindend advies van deskundigen uit. Wordt daarbij de erfpachter in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van drie maanden, bedoeld in het 3de lid van dit artikel, te loopen van den dag, waarop het advies ter kennis van den erfpachter is gebracht.

7 De voordracht, in het 3de lid van dit artikel bedoeld, wordt door den Gemeenteraad in behandeling genomen binnen twee maanden, nadat deze bij hem is ingekomen.

8 Indien de grond van de voorgenomen vervallenverklaring door den erfpachter, door een der ingeschreven hypotheekhouders of door derden wordt weggenomen vóór den dag, voorafgaande aan dien, waarop de Raad de voordracht in behandeling neemt, en tevens voldaan de kosten van de exploiten, en die, welke zijn verbonden aan het uitbrengen van een advies door deskundigen, zullen Burgemeester en Wethouders hiervan kennis geven aan den Gemeenteraad, die de in het 3de lid van dit artikel bedoelde voordracht alsdan buiten verdere behandeling zal stellen.

9 Het raadsbesluit, waarbij de vervallenverklaring wordt uitgesproken, stelt den datum vast, waarop het goed en de opstallen ter vrije beschikking van de Gemeente moeten worden gesteld, en wordt geacht, volledig bewijs op te leveren van het bestaan van een der feiten, genoemd in het 1ste lid van dit artikel, alsmede van het vervuld zijn van alle formaliteiten ten deze gesteld, welke feiten ieder voor zich zullen gelden als ontbindende voorwaarde voor de erfpachtsovereenkomst.

10 In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10, onder g, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1ste lid onder c genoemde gebruik slechts plaats vinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte.

Art. 18

1 Onverminderd het bepaalde in het voorgaande artikel heeft de Gemeente te allen tijde het recht, in de gevallen, in het 1ste lid van het voorgaande artikel onder a, b, c, d en e omschreven, de ontbinding der overeenkomst of de vervallenverklaring van het erfpachtsrecht met of zonder schadevergoeding in rechte te vragen.

2 In het geval, in het voorgaande lid omschreven, is art. 1302, 4de lid, van het Burgerlijk Wetboek toepasselijk.

3 Een vordering tot ontbinding der overeenkomst of tot vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, zal niet kunnen worden ingesteld binnen een termijn van 3 maanden na beteekening van een exploit, als bedoeld in het 1ste lid van art. 17, onder a, b, c,d en e, gedurende welken termijn de erfpachter van de bevoegdheid, hem toegekend in het 5de lid van art. 17, kan gebruik maken. De kosten van een exploit, als bedoeld in dit lid, worden gedragen overeenkomstig de bepaling van het 2de lid van artikel 17, terwijl aan de hypotheekhouders, in het 4de lid van dat artikel bedoeld, een kennisgeving zal worden gedaan, als aldaar nader is omschreven.

4 De grond van de voorgenomen ontbinding of vervallenverklaring zal onder de in het 8ste lid van art. 17 gestelde bepalingen kunnen worden weggenomen tot op den dag, waarop het vonnis, strekkende tot ontbinding der overeenkomst of vervallenverklaring van het erfpachtsrecht, in kracht van gewijsde zal zijn gegaan, mits dan tevens aan de Gemeente alle kosten zullen zijn vergoed, welke deze, in verband met de inroeping van rechterlijke tusschenkomst, mocht hebben beloopen.

Art. 19

Indien het erfpachtsrecht op één der wijzen als bedoeld in de artt. 15, 16, 17 en 18 is geëindigd, zal de Gemeente daarvan aanteekening laten doen in de openbare registers.

Art. 20

1 Indien het erfpachtsrecht of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10, onder g, heeft plaats gevonden, ingevolge het bij art. 17 bedoelde besluit, of ingevolge de bij art. 18 bedoelde rechterlijke uitspraak is geëindigd, zal de Gemeente naar haar keuze, in openbare veiling of bij publieke inschrijving, een – ook wat den duur betreft – in alle opzichten gelijk recht op den grond en den opstal verkoopen, als door den erfpachter, wiens recht is geëindigd, daarop kon worden uitgeoefend.

2 Indien zich in openbare veiling of bij publieke inschrijving voor zoodanig recht geen kooper opdoet, zal de Gemeente van de verplichting tot hernieuwde uitgifte zijn ontheven zonder tot eenige uitkeering gehouden te zijn.

Art. 21

1 Bij het eindigen van het erfpachtsrecht in één der gevallen, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a en b, of art. 16, 1ste lid, onder a en b, wordt door deskundigen het bedrag vastgesteld van de waarde, welke de opstal vertegenwoordigt, waaronder te verstaan de gangbare verkoopwaarde van het perceel, verminderd met de waarde van den grond, met dien verstande, dat het bedrijf, hetwelk eventueel in dien opstal wordt uitgeoefend, niet van invloed op de taxatie zal zijn.

2 Bij de vaststelling van de waarde van den opstal wordt mede geen rekening gehouden met een nieuwbouw, verbouw of herbouw, welke heeft plaats gevonden, nadat ter kennis van den daarbij betrokken erfpachter is gebracht, dat bij besluit van den Gemeenteraad het voornemen is uitgesproken, ten aanzien van zijn recht gebruik te maken van de bevoegdheid, aan de Gemeente gegeven bij art. 15, 1ste lid, onder a, en tijdens den loopenden termijn ook werkelijk van die bevoegdheid wordt gebruik gemaakt, met dien verstande, dat zoodanig raadsbesluit nimmer de vergoeding voor een nieuwbouw, verbouw of herbouw zal kunnen uitsluiten, welke is verricht vóór het aanbreken van het laatste 10-jarige tijdvak van den voor het betrokkelijke bouwblok loopenden erfpachtstermijn.

Art. 22

1 Het bedrag, getaxeerd ingevolge het voorgaande artikel, wordt verminderd met al datgene, wat nog ter zake van de geëindigde erfpacht is verschuldigd, waaronder eventueel begrepen de kosten der exploiten, bedoeld in het 1ste lid van art. 17.

2 De opbrengst, te verkrijgen ingevolge het bepaalde bij art. 20, wordt door Burgemeester en Wethouders verminderd met hetgeen verschuldigd is wegens achterstalligen canon en daarop gevallen boeten, met alle kosten, verbonden aan den aldaar bedoelden verkoop, alsmede met de kosten, voorafgaande aan en in verband met de vervallenverklaring of gerechtelijke ontbinding der erfpachtsovereenkomst gemaakt.

Art. 23

Bij het eindigen van het erfpachtsrecht wordt door de Gemeente uitgekeerd:

a in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder a, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid;

b in het geval, bedoeld bij art. 15, 1ste lid, onder b, 80 % van het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid;

c in de gevallen, bedoeld bij art. 16, 1ste lid, onder a en b, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 21, 1ste lid jo art. 22, 1ste lid, vermeerderd met 10 %;

d in het geval, bedoeld bij de artt. 17 en 18, het zuivere bedrag, berekend ingevolge het bepaalde bij art. 22, 2de lid.

Art. 24

1 De uitkeering, bedoeld in art. 23, geschiedt onder voorbehoud nochtans van het bepaalde in het 2de lid van dit artikel, tegen volledige kwijting aan den erfpachter, wiens recht is geëindigd.

2 Indien het erfpachtsrecht en de opstallen met hypotheek zijn bezwaard, zullen de hypotheekhouders een zelfstandig vorderingsrecht hebben op de uitkeering, bedoeld in art. 23, tot een bedrag, als aan ieder van hen zou toekomen, indien het gold een verdeeling van den koopprijs in geval van executie van het erfpachtsrecht en de opstallen, gelijk dit bedrag door Burgemeester en Wethouders zal worden vastgesteld. De erfpachter zal op het overblijvende bedrag recht hebben.

3 Geen betaling, als in dit artikel bedoeld, zal geschieden, alvorens het terrein en de opstallen geheel vrij ter beschikking van de Gemeente zijn gesteld.

Art. 25

1 Indien de Gemeente, uitgezonderd in de gevallen, bij de artt. 15, 16, 17 en 18 voorzien, tot een overeenkomst medewerkt, of

een rechtshandeling verricht, waardoor het erfpachtsrecht ten nadeele van hypotheekhouders eindigt, is zij tegenover dezen gehouden tot vergoeding van de kosten, schaden en interessen, voortspruitende uit het eindigen van het erfpachtsrecht.

2 De Gemeente is tot bedoelde vergoeding eveneens gehouden, indien zij een erfstelling of legaat, waarin een door haar verleend erfpachtsrecht begrepen is, niet verwerpt.

Art. 26

Slechts bij onderlinge overeenstemming tusschen Gemeente en erfpachter, alsmede den eerst ingeschreven hypotheekhouder, waarvan schriftelijk moet blijken, zal:

a een wijziging in de algemeene bepalingen in werking kunnen treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 2de lid van art. 6;

b een herziening der erfpachtsom kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen en in werking treden zonder inachtneming van den termijn, bedoeld in het 9de lid van art. 6;

c een taxatie van de waarde van den opstal, als nader omschreven in art. 21, kunnen geschieden zonder tusschenkomst van deskundigen;

d een wijziging kunnen worden gebracht in de algemeene en bijzondere bepalingen, welke bij de uitgifte onderscheidenlijk toepasselijk zijn verklaard en gesteld.

Art. 27

1 Zoo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

2 De aanwijzing van deskundigen geschiedt op aanzegging van Burgemeester en Wethouders, zoo mogelijk in eenstemmigheid tusschen Burgemeester en Wethouders eenerzijds en den erfpachter, ten behoeve van wiens goed de aanwijzing plaats vindt, anderzijds.

3 Indien, ter zake van de aanwijzing van deskundigen, partijen niet tot overeenstemming kunnen geraken binnen één maand na dagteekening van de aanzegging, bedoeld in het vorige lid, zal binnen 6 weken na genoemde dagteekening één deskundige moeten zijn aangewezen door ieder der partijen.

4 De beide aldus aangewezenen zullen binnen drie maanden na dagteekening van de aanzegging, in het 2de lid van dit artikel genoemd, een derden deskundige hebben aan te wijzen.

5 De aanwijzing van een deskundige door de Gemeente wordt schriftelijk ter kennis gebracht van den erfpachter.
De aanwijzing van een deskundige door den erfpachter wordt schriftelijk ter kennis van de Gemeente gebracht.
Van de aanwijzing van den derden deskundige wordt schriftelijk kennis gegeven gelijktijdig aan de Gemeente en aan den erfpachter.

6 Indien binnen den termijn, gesteld in het 3de lid van dit artikel, de erfpachter de aanwijzing van den deskundige niet schriftelijk ter kennis van de Gemeente heeft gebracht, geschiedt diens aanwijzing, alsmede die van den derden deskundige, zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

7 Indien binnen den termijn, gesteld in het 4de lid van dit artikel, de aanwijzing van den derden deskundige niet ter kennis is gebracht overeenkomstig de laatste zinsnede van het 5de lid van dit artikel, geschiedt de aanwijzing van den derden deskundige zoo spoedig mogelijk door den Gemeenteraad.

8 Het advies der deskundigen moet ter kennis van partijen worden gebracht binnen twee maanden na de aanwijzing van den derden deskundige.

9 Zoo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid niet is voldaan, benoemt de Raad zoo spoedig mogelijk na afloop van den aldaar gestelden termijn drie nieuwe deskundigen.

10 De kosten, op een advies van deskundigen vallende, worden gedragen:
voor de helft door de Gemeente en voor de andere helft door den erfpachter, in de gevallen bedoeld in art. 6, 6de lid, en art. 21;
ingevolge een daartoe strekkend advies van die deskundigen, welke zullen beslissen volgens het beginsel „op kosten van ongelijk", in het geval, bedoeld in art. 17, 6de lid.

11 Indien een aanwijzing van deskundigen wordt vereischt tot beoordeeling van feiten of omstandigheden, welke meer erfpachters, wier goederen in één bouwblok zijn gelegen, gezamenlijk betreffen, zullen deze erfpachters door Burgemeester en Wethouders worden opgeroepen ten einde hun medewerking te verleenen tot de benoeming van één deskundige van de zijde dier erfpachters.

12 De wijze, waarop in het bij het voorgaande lid van dit artikel bedoelde geval de medewerking wordt verleend en de benoeming, alsmede de verdeeling der kosten, geschieden, wordt door Burgemeester en Wethouders geregeld bij besluit, hetwelk in het Gemeenteblad zal worden geplaatst.

Art. 28

Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de in erfpacht uitgegeven gronden en de daarop staande opstallen niet vrijwillig worden ontruimd, zal de Gemeente de ontruiming uit krachte van de grosse der akte van uitgifte kunnen doen bewerkstelligen.

Art. 29

Voor zoover in de bepalingen, waaronder een erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, een termijn is gesteld of naar een termijn wordt verwezen, zal de Gemeente nimmer tot eenige ingebrekestelling of gerechtelijke aanmaning gehouden zijn, doch zal de erfpachter steeds in gebreke zijn enkel door het verloop van den termijn.

Art. 30

1 Zoo dikwijls volgens de bepalingen, welke voor het erfpachtsrecht gelden, stukken aan Burgemeester en Wethouders moeten worden ingeleverd, wordt van die inlevering door of namens hen een bewijs afgegeven.
2 Indien zoodanig bewijs van ontvangst niet kan worden getoond, zal aan de Gemeente de inlevering van stukken niet kunnen worden tegengeworpen.
3 In bijzondere gevallen, waarin daartoe naar hun oordeel termen zijn, kunnen Burgemeester en Wethouders verlenging van de bepaalde termijnen voor inlevering van stukken of afwijking van de bij deze bepalingen behoorende formulieren toestaan.

Art. 31

1 Bij elke niet-nakoming van een der verplichtingen, welke den erfpachter ter zake van de hem verleende erfpacht zijn opgelegd, verbeurt deze, hetzij hij de erfpachter is, aan wien oorspronkelijk het erfpachtsrecht door de Gemeente is verleend, hetzij hij dezen krachtens algemeenen of bijzonderen titel in dat recht is opgevolgd, een door Burgemeester en Wethouders op te leggen en te bepalen boete tot een maximum van tien maal het bedrag van den canon ten bate van de gemeentekas, te betalen binnen één maand na daartoe strekkende aanmaning van Burgemeester en Wethouders.
2 De verplichting tot betaling van een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, is persoonlijk.
3 Een boete, als in het 1ste lid van dit artikel bedoeld, kunnen Burgemeester en Wethouders kwijtschelden, of indien deze

reeds is betaald, teruggeven, indien daarvoor naar hun meening reden aanwezig is.

4 Tegen de oplegging eener boete, als bedoeld in het 1ste lid van dit artikel, kan de erfpachter in beroep komen bij den Gemeenteraad. De Gemeenteraad is bevoegd, bij zijn beslissing op dit beroep, wijziging te brengen in het bedrag der opgelegde boete. Wordt de erfpachter in zijn beroep in het ongelijk gesteld, dan begint de termijn van één maand, gesteld in het 1ste lid van dit artikel, te loopen van den dag der beslissing door den Gemeenteraad af.

Art. 32

Voor zooveel in de bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, aan Burgemeester en Wethouders eenige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht der Gemeente, alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen, aan te wenden of in te stellen, voor zoover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk is beperkt.

Art. 33

Ter zake van de erfpacht moet de erfpachter bij de akte van uitgifte domicilie kiezen binnen de gemeente Amsterdam. Het staat den erfpachter steeds vrij, in de plaats van een vroeger gekozen domicilie een ander binnen de gemeente Amsterdam te kiezen, mits hiervan aan de Gemeente worde kennis gegeven bij deurwaardersexploit.

Art. 34

Alle kosten en rechten, vallende op een uitgifte of een splitsing van een erfpachtsrecht of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen, waaronder begrepen die van het aan de Gemeente te verstrekken, op zegel gestelde afschrift der akte, en alle kosten en rechten der kadastrale opmeting van het onroerende goed, zullen door den erfpachter worden gedragen.

Art. 35

De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art. 10, onder g, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel.

FORMULIER A*

De ondergeteekende(n)

_____

_____

_____

(naam, beroep, woonplaats)

verklaart / verklaren, dat het erfpachtsrecht / een onverdeeld gedeelte in het erfpachtsrecht , verleend op het onroerend goed, bij het kadaster bekend als Gemeente _____ _____, Sectie _____ , No. _____ , aan _____ door de gemeente Amsterdam bij akte, verleden den _____, voor den Notaris _____ en overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den _____, deel _____, No. _____, ten aanzien van welk recht ingevolge art. 7 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht, gelijk deze zijn vastgesteld bij besluit van de Gemeenteraad, van _____, een akte van wijziging is opgemaakt den _____ voor Notaris _____ overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den _____, in deel _____, No. _____, uit krachte van: (omschrijving van den titel)

_____

_____

overgeschreven ten kantore van de Hypotheken en het Kadaster te Amsterdam, den _____, in deel _____, No. _____,

is overgegaan op hem ondergeteekende / hen ondergeteekenden onder dezelfde bepalingen, als daarop ten tijde van de overgang ingevolge de bepalingen van de akte van uitgifte van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter voortvloeien, sedert den _____

komen ten bate en ten laste van hem ondergetekeende. / hen ondergetekeenden.

Amsterdam, den _____

* Behoort bij art. 13 der Algemeene bepalingen voor voortdurende erfpacht.

Bijlage

43674_AVVE 2017.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

2017

Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017

(AVVE 2017)

KONINKLIJKE NOTARIËLE BEROEPSORGANISATIE

ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017

Begrippen

In deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 (AVVE 2017) wordt verstaan onder:

1. **Aflevering**
   het stellen van het Registergoed in het bezit van de Koper overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 lid 1 van deze voorwaarden.
2. **Afmijnbedrag**
   het bedrag waarop bij de Afslag wordt afgemijnd.
3. **Afmijning**
   het door een Bieder afmijnen tijdens de Afslag.
4. **Afslag**
   de fase van de Veiling waarin kan worden afgemijnd.
5. **Akte de command**
   de notariële akte waarbij de Bieder de vertegenwoordigde, bedoeld in artikel 5 lid 2, noemt.
6. **Bieder**
   degene die in de Veiling een Bod uitbrengt, onverschillig of dit bij Opbod of Afmijning geschiedt en of dit op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website wordt uitgebracht, alsmede degene die een Bod uitbrengt in het kader van een Onderhandse verkoop.
7. **Bod**
   elk door een gegadigde in de Veiling, hetzij bij Opbod hetzij tijdens Afslag, geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed, uitgebracht op een door de Notaris vastgestelde plaats of via de Website, alsmede elk door een gegadigde geboden bedrag voor aankoop van het Registergoed door middel van Onderhandse verkoop.
8. **Bijzondere Veilingvoorwaarden**
   de naast, in aanvulling op, of in afwijking van deze Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 geldende bepalingen, vermeld in de notariële akte van vaststelling Veilingvoorwaarden.
9. **Gunning**
   de mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat de verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor, als resultaat van de Veiling, de koopovereenkomst tussen de Verkoper en de Koper tot stand komt.
10. **Internetveiling**
    een Veiling, uitsluitend via een door de Notaris bepaalde Website.
11. **Inzet**
    de fase van de Veiling waarin bij Opbod kan worden geboden.
12. **Inzetsom**
    het hoogste bij de Inzet uitgebrachte en als zodanig erkende Bod.
13. **Inzetter**
    degene die bij de Inzet het hoogste en als zodanig erkende Bod heeft gedaan.
14. **Koper**
    degene met wie in het kader van de executoriale verkoop een koopovereenkomst is gesloten, tenzij deze in een Akte de command heeft verklaard voor één of meer anderen te hebben geboden, in welk geval de andere(n) als Koper word(t)(en) aangemerkt.

15. **Koopprijs**
    het Bod gedaan ter Veiling waarvoor wordt gegund of het onderhandse Bod dat wordt aanvaard.
16. **Levering**
    de rechtshandeling die nodig is om de Koper eigenaar of gerechtigde te doen worden van het Registergoed.
17. **Notaris**
    de notaris te wiens overstaan de executoriale verkoop wordt gehouden.
18. **Objectinformatie**
    de via de Website of op andere wijze door de Notaris en/of Verkoper verstrekte informatie met betrekking tot het Registergoed, met inbegrip van alle aanvullingen en/of correcties daarop, ongeacht wanneer deze informatie, aanvullingen en/of correcties daarop beschikbaar zijn gesteld.
19. **Onderhandse verkoop**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 Burgerlijk Wetboek.
20. **Opbod**
    het door een Bieder uitbrengen van een hoger Bod tijdens de Inzet.
21. **Proces-verbaal van toewijzing**
    een samenstel van notariële akten bestaande uit de akte van Bijzondere Veilingvoorwaarden, van het/de proces(sen)-verbaal van Inzet en Afslag, van de eventuele akte van Gunning en van de eventuele Akte de command.
22. **Notariële verklaring van betaling**
    de notariële akte waarin door de Notaris wordt verklaard dat de Koopprijs alsmede de overige betalingsverplichtingen zijn ontvangen.
23. **Registergoed**
    het executoriaal te verkopen object als bedoeld in artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek. In afwijking van artikel 3:10 Burgerlijk Wetboek wordt onder Registergoed mede verstaan het lidmaatschap van een vereniging of een coöperatie, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een Registergoed en de in of op het Registergoed aanwezige roerende zaken ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen volgens de voor hypotheek geldende regels; daaronder wordt niet verstaan een teboekgesteld schip en luchtvaartuig.
24. **Veiling**
    de executoriale verkoop van registergoederen als bedoeld in artikel 3:268 lid 1 Burgerlijk Wetboek of artikel 514 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
25. **Veilingvoorwaarden**
    De onderhavige Algemene Voorwaarden Voor Executieverkopen 2017 en de Bijzondere Veilingvoorwaarden samen.
26. **Verkoper**
    degene(n) in wiens (wier) opdracht de executoriale verkoop wordt gehouden en die tot het geven van die opdracht krachtens enig recht bevoegd is (zijn). De benaming "Verkoper" voor de hypotheekhouder, pandhouder of beslaglegger heeft niet ten doel enige wijziging te brengen in de positie waaraan hij zijn bevoegdheid tot het executoriaal verkopen van het Registergoed ontleent.
27. **Website**

de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd, de Veilingvoorwaarden en de Objectinformatie worden geplaatst en, indien er sprake is van een Internetveiling of een Zaal-/Internetveiling, biedingen kunnen worden gedaan.

28. **Zaalveiling**
een Veiling, uitsluitend op een door de Notaris vastgestelde plaats.
29. **Zaal-/Internetveiling**
een Zaalveiling die gelijktijdig via een door de Notaris bepaalde Website plaatsvindt.

Omschrijving Registergoed. Objectinformatie

Artikel 1

1. De Verkoper is gehouden het Registergoed in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zoveel mogelijk op de in het rechtsverkeer gebruikelijke wijze te omschrijven, zo mogelijk met vermelding van of verwijzing naar die bijzonderheden, die mede de inhoud van de eigendom, respectievelijk het recht, zoals te koop aangeboden, bepalen waaronder mede begrepen de publiekrechtelijke bestemming en eventuele uit een openbaar register kenbare publiekrechtelijke beperkingen. Voor zover gebruikelijke gegevens ontbreken, wordt dat aangegeven.
2. De omschrijving van een beperkt recht dient voorts zo mogelijk te bevatten de vermelding of de verwijzing naar:
   - de akte van vestiging en eventuele nadien in de openbare registers ingeschreven akten van wijziging of aanvulling;
   - de op dat recht eventueel van toepassing verklaarde algemene voorwaarden;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden van het recht;
   - de geldende al dan niet periodiek verschuldigde vergoeding ter zake van dat recht en de eventuele mogelijkheid van herziening daarvan, alsmede
   - de tijdsduur van dat recht en de eventuele mogelijkheid van tussentijdse beëindiging en van verlenging.
3. De omschrijving van een appartementsrecht dient voorts te bevatten de bestemming volgens de splitsingsakte en vermelding van of de verwijzing naar:
   - het toepasselijke reglement van splitsing;
   - de van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars ontvangen opgave van de al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - de (voorlopige) verklaring van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 en 6 Burgerlijk Wetboek dan wel een verklaring dat geen opgave werd verkregen of dat de Vereniging van Eigenaars kennelijk niet actief is.
4. De omschrijving van een lidmaatschap dient te bevatten de vermelding van of de verwijzing naar:
   - de geldende statuten en reglementen met eventuele toelatingsbepalingen;
   - de privaatrechtelijke bestemming conform de voorwaarden voor het lidmaatschap;
   - de door het bestuur van de vereniging of coöperatie opgegeven al dan niet periodiek verschuldigde bijdrage, alsmede
   - het hypotheekrecht waarmee gebouw en grond van de vereniging waarop het lidmaatschap betrekking heeft, zijn bezwaard.
5. Alle beschrijvingen, afmetingen, gegevens betreffende de bouwkundige staat, foto's en alle overige gegevens, die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie,

zijn op basis van de, op het moment van publicatie, bekende gegevens naar beste weten verstrekt. Er kan echter sprake zijn van Objectinformatie (zoals bijvoorbeeld tekeningen en technische gegevens), die betrekking heeft op een situatie waarin het Registergoed voorheen verkeerde. Afwijkingen ten opzichte van de actuele situatie zijn derhalve mogelijk. De foto's die onderdeel uitmaken van de Objectinformatie kunnen tevens (register)goederen omvatten die geen onderdeel uitmaken van het te koop aangebodene. Verkoper en de Notaris staan niet in voor de juistheid van de Objectinformatie. Op de Koper rust een onderzoeksplicht de verstrekte informatie te controleren.

6. Indien uit de Objectinformatie direct of indirect een oordeel blijkt, is dat een persoonlijk oordeel gebaseerd op basis van de op het moment van plaatsing ter beschikking staande gegevens. Het risico dat een dergelijk oordeel en/of de daarvoor gehanteerde maatstaven achteraf niet juist blijkt te zijn, komt voor rekening van de Koper.
7. Indien in de Objectinformatie prognoses, planningen en dergelijke zijn opgenomen, impliceert dat geen verplichting voor de Verkoper om dienovereenkomstig te handelen of na te laten. Voor dergelijke informatie, die tevens een omschrijving kan betreffen van het Registergoed van de toestand op het moment van plaatsing en een inschatting van de toekomstige toestand van het Registergoed, geldt het bepaalde in de laatste volzin van lid 6 van dit artikel bepaalde onverkort.
8. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 15 onverlet.

Organisatie van de Veiling

Artikel 2

1. De organisatie, voorbereiding en de volledige tenuitvoerlegging van de Veiling berusten bij de Notaris.
2. De Notaris maakt de Veiling en de Veilingvoorwaarden ten minste dertig dagen voor de veilingdatum bekend via de Website. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt tevens bekend gemaakt of er sprake is van een Zaalveiling, een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling.
3. De Notaris heeft de bevoegdheid tijdens de Veiling, ook zonder opgave van redenen:
   - een Bod al dan niet als zodanig te erkennen;
   - een of meer gegadigden van de Veiling uit te sluiten;
   - bij de Inzet de Veiling zo mogelijk te hervatten bij het voorlaatste Bod, opnieuw tot Afslag over te gaan, de Veiling af te gelasten of te onderbreken;
   - ingeval van uitval of gebrekkige werking van de internetverbinding te bepalen dat er niet (meer) via de Website kan worden geboden, alsmede
   - andere, naar zijn oordeel noodzakelijke, maatregelen te treffen, waaronder de maatregel om personen die het veilingproces verstoren of dreigen te verstoren de toegang tot de plaats van de Zaalveiling te ontzeggen en bedoelde personen uit die ruimte te laten verwijderen.
4. Indien een Bieder verklaart dat zijn Bod op een vergissing berust en de Notaris niet kan vaststellen of de Bieder bij het uitbrengen van zijn Bod een zodanige vergissing heeft gemaakt dat – naar het oordeel van de Notaris – de Bieder niet aan het uitbrengen van zijn Bod gehouden kan worden, is de Bieder aan zijn Bod gehouden.

5. Het oordeel van de Notaris omtrent alles:
   - wat zich tijdens de Veiling voordoet, waaronder mede begrepen de werking van de in zijn opdracht tot stand gekomen internetverbinding en het moment waarop een Bod is binnengekomen, alsmede
   - de uitleg of de toepassing van de Veilingvoorwaarden,

   is beslissend.
6. Voor alles wat de Veiling betreft, kiezen de bij de Veiling betrokken partijen woonplaats op het kantoor van de Notaris.

Wijze van veilen

Artikel 3

1. De Veiling vindt plaats in twee fasen:
   - de eerste, de Inzet, bij Opbod;
   - de tweede, de Afslag, bij Afmijning.

   Dit gebeurt ofwel op dezelfde dag, aansluitend aan elkaar, of op twee verschillende dagen onderbroken door een tijdspanne van ten minste één (1) week en ten hoogste vijf (5) weken.
2. In geval van een Zaalveiling geschiedt het bieden bij Opbod openlijk op duidelijk waarneembare wijze; het bieden bij de Afmijning geschiedt mondeling door het roepen van het woord "mijn" bij het afroepen van het bedrag door de afslager.
3. In geval van een Zaal-/Internetveiling kan het bieden zowel geschieden op de in lid 2 omschreven wijze als, indien een gegadigde via de Website biedt, op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
4. In geval van een Internetveiling geschiedt het bieden bij Opbod en de Afmijning via de Website op de wijze als aangegeven in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
5. Indien de Notaris vaststelt dat meer personen bij de Afslag tegelijk hebben afgemijnd, en er geen sprake is van een situatie als beschreven in de laatste volzin van dit artikellid, dan wordt terstond tussen hen aanvullend bij Opbod geveild. Indien genoemde personen op deze aanvullende Veiling niet bieden, wordt tijdens de Veiling de hoogste Bieder aangewezen door middel van loting onder toezicht van de Notaris.
   Indien echter bij een Zaal-/Internetveiling bij de Afslag sprake is van een gelijktijdige bieding uit de zaal en via internet en de internetbieding hoger is dan de zaalbieding(en), dan geldt het Bod via internet als hoogste Bod.
6. Het hoogste Bod bij de Afslag is het Afmijnbedrag. Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
7. Indien de Verkoper meer Registergoederen in Veiling brengt, kan hij deze zowel bij de Inzet als bij de Afslag, behalve afzonderlijk, ook in één of meer combinaties aanbieden, mits die combinaties in de Bijzondere Veilingvoorwaarden zijn vermeld.
8. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden vereisten worden gesteld om te kunnen bieden via de Website alsmede vereisten inzake de wijze van veilen via de Website.

Bod

Artikel 4

1. Elk Bod is onvoorwaardelijk, onherroepelijk en zonder enig voorbehoud.
2. Ingevolge artikel 3:37 lid 3 Burgerlijk Wetboek moet een Bod om zijn werking te hebben de Notaris hebben bereikt.

3. Indien meer personen samen een Bod uitbrengen of samen kopen, zijn zij hoofdelijk verbonden voor de op hen krachtens de Veiling rustende verplichtingen.
4. Een Bod is niet meer van kracht zodra:
   - een hoger Bod is uitgebracht, tenzij dat Bod tijdens de Veiling wordt afgewezen;
   - vaststaat dat niet wordt gegund; of
   - de Veiling wordt afgelast.

   Het hoogste Bod bij de Inzet blijft echter van kracht, tenzij eerder aan een ander wordt gegund of vaststaat dat niet wordt gegund. Hetzelfde geldt bovendien voor de hoogste biedingen op kavels ingeval in combinatie wordt geveild.
5. Een Bod dat is ontvangen via de Website met gebruikmaking van de inloggegevens van de Bieder wordt geacht afkomstig te zijn van de Bieder.
6. Het risico voor onrechtmatig gebruik van inloggegevens, voor ondeskundigheid of vergissingen bij het uitbrengen van een Bod, ligt bij de Bieder.

Bieden voor een ander

Artikel 5

1. Degene die een Bod uitbrengt, wordt aangemerkt als Bieder, ook als hij verklaart niet voor zichzelf te hebben geboden.
2. Iedere Bieder heeft, ook zonder dat hij zich dit uitdrukkelijk heeft voorbehouden, het recht overeenkomstig het hierna in lid 3 bepaalde te verklaren dat hij het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen, welke andere(n) hierna verder word(t)(en) aangeduid met "vertegenwoordigde"; de Inzetter die ook afmijnt, heeft niet het recht te verklaren dat hij bij de Inzet het Bod heeft uitgebracht namens één of meer anderen.
3. Deze verklaring dient vóór de betaling van de Koopprijs door de Bieder aan de Notaris te worden gedaan en door de vertegenwoordigde schriftelijk te zijn bevestigd. Van deze verklaring, bevestiging en de acceptatie bedoeld in lid 4, dient te blijken uit het proces-verbaal van Inzet en/of Afslag of uit een daartoe door de Notaris op te maken Akte de command, waardoor de vertegenwoordigde in de rechten en verplichtingen van de Bieder treedt, alsof hij zelf het Bod heeft uitgebracht, onverminderd het hierna in lid 5 bepaalde.
4. De Verkoper heeft het recht de vertegenwoordigde te accepteren of niet te accepteren. Als de Verkoper de vertegenwoordigde niet accepteert, wordt de Bieder geacht uitsluitend voor zichzelf te hebben geboden. Als de Verkoper de vertegenwoordigde wel accepteert, wordt de vertegenwoordigde geacht zelf het Bod te hebben uitgebracht, behoudens het hierna in lid 5 van dit artikel bepaalde. In dat geval zal de Notaris een Akte de command passeren met vermelding van de vertegenwoordigde.
5. De Bieder is, naast de vertegenwoordigde, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen die op de Koper rusten. Indien de Bieder, ingeval de vertegenwoordigde in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering van het Registergoed aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend.

   Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken. Dit lid laat onverlet de rechten die de Bieder eventueel jegens de vertegenwoordigde kan doen gelden.

6. Het in de voorgaande leden bepaalde geldt ook voor degene die verklaart te bieden als gevolmachtigde of vertegenwoordigingsbevoegd orgaan van een rechtspersoon, tenzij het een publiekrechtelijk lichaam betreft en degene die het Bod heeft uitgebracht voor de Gunning aan de Notaris verklaart en voor deze genoegzaam aantoont namens dat lichaam te handelen, in welk geval dat lichaam als Bieder wordt aangemerkt.
7. Voor de Zaal-/Internetveiling en de Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden nadere regels worden gesteld omtrent het bieden voor een ander.

Meer verkopers

Artikel 6

Indien de Veiling geschiedt in opdracht van meer verkopers, worden zij samen aangemerkt als één Verkoper. Zij zijn hoofdelijk verbonden voor de uit de Veiling en de opdracht daartoe voortvloeiende verplichtingen.

Inzetpremie

Artikel 7

1. De Inzetter heeft recht op een inzetpremie, ten bedrage van één procent (1%) van de Inzetsom. Indien de Inzetter omzetbelasting verschuldigd is, is deze in de inzetpremie begrepen.
2. De Notaris betaalt de inzetpremie aan de Inzetter zodra de Notaris het bedrag van de inzetpremie heeft ontvangen van diegene die deze volgens de Veilingvoorwaarden verschuldigd is en na de Gunning de Notariële verklaring van betaling is getekend.
3. Indien de Veiling om redenen die niet aan de Inzetter toerekenbaar zijn na de Inzet wordt ingetrokken, vervalt het recht op inzetpremie niet en is deze verschuldigd door de Verkoper.

Gunning, beraad, niet-Gunning en afgelasting

Artikel 8

1. De koopovereenkomst ingevolge de Veiling komt tot stand door de Gunning. De overdracht komt tot stand door de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers, waarbij tevens de Notariële verklaring van betaling dient te worden overgelegd.
2. Na de Veiling beraadt de Verkoper zich omtrent de Gunning. De Verkoper heeft het recht niet te gunnen.
   De termijn van beraad eindigt de zesde (6de) werkdag volgende op de Afslag om vijf (5) uur in de middag of zoveel eerder als de Verkoper heeft verklaard al dan niet te gunnen.
3. De Verkoper gunt in beginsel aan de hoogste Bieder.
4. Van de Gunning na beraad dient te blijken uit een notariële akte, uit welke akte moet blijken aan wie is gegund.
5. Indien de Verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.
6. Bij Veiling in combinatie kan de Verkoper aan bieders voor afzonderlijke kavels gunnen, zelfs als het Bod voor de combinatie van die kavels hoger is.
7. De Veiling kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
8. Indien er bij verkoop van een Registergoed krachtens artikel 3:268 Burgerlijk Wetboek een afkoelingsperiode wordt afgekondigd als bedoeld in de artikelen 63a,

241a of 313 Faillissementswet, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelingsperiode met betrekking tot het Registergoed is geëindigd.

9. Indien van overheidswege of op grond van een rechterlijke beschikking een maatregel wordt opgelegd die leidt tot opschorting van de executoriale verkoop terwijl er reeds een koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed tot stand is gekomen, worden de verplichtingen tot betaling van de Koopprijs en tot Levering van het Registergoed opgeschort tot vijf dagen na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de opschorting van de executoriale verkoop met betrekking tot het Registergoed is geëindigd. Indien tussen Verkoper en Koper geschil bestaat of kan bestaan of een maatregel genoemd in de eerste volzin van dit lid 9 de executoriale verkoop opschort, is de Notaris bevoegd hieromtrent een beslissing te nemen. Maakt de Notaris van deze bevoegdheid gebruik, dan zijn Verkoper en Koper aan het oordeel van de Notaris gebonden.
10. Indien lid 8 of lid 9 van dit artikel van toepassing is, worden gedurende de opschortingsperiode de overige verplichtingen van de Koper, waaronder die tot het betalen van een waarborgsom, niet opgeschort.
11. Indien de Verkoper na afloop van de afkoelingsperiode als bedoeld in lid 8 of 9 van dit artikel het Registergoed niet meer kan of mag leveren, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden. Ontbinding van de koopovereenkomst is mogelijk tot de vijfde dag na de datum waarop de Notaris bij schriftelijke verklaring van de Verkoper is geïnformeerd dat de afkoelings- of opschortingsperiode is geëindigd.
12. In geval van verkoop van een Registergoed krachtens executoriaal beslag heeft het faillissement van of toepassing van de wettelijke schuldsaneringsregeling natuurlijke personen op de rechthebbende van het Registergoed vóór de Levering tot gevolg dat, wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder niet bereid is tot Levering van het Registergoed, de Verkoper niet tot Levering over kan gaan en derhalve het recht heeft de met betrekking tot het Registergoed gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Wanneer de curator respectievelijk bewindvoerder wel bereid is tot Levering, kan de Koper de Verkoper niet aanspreken tot nakoming van de (overige) verplichtingen uit de koopovereenkomst.
    De Koper heeft in beide hiervoor genoemde gevallen geen recht op enige (schade)vergoeding door de Verkoper.
13. Indien Verkoper wenst te gunnen onder opschortende en/of ontbindende voorwaarde(n), dient van die voorwaarde(n) uitdrukkelijk te blijken uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden.

Belasting en kosten

Artikel 9

1. Indien het Registergoed geheel bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
    a. de overdrachtsbelasting en/of de omzetbelasting;
    b. het honorarium van de Notaris;
    c. het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;

d. de kosten van ontruiming.

2. Indien het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, wordt, voor zover verschuldigd, aan de Koper in rekening gebracht:
   a. de kosten en heffingen omschreven in lid 1;
   b. de inzetpremie;
   c. de kosten van doorhaling van de inschrijvingen van hypotheken, beperkte rechten en beslagen;
   d. de kosten van advertenties en biljetten, afslagersloon, zaalhuur en/of Website;
   e. de eventuele kosten van de executoriale verkoop ter voorbereiding en organisatie van de Veiling voor zover hiervoor niet reeds vermeld;
   f. de kosten ingevolge de Bijzondere Veilingvoorwaarden.
3. Indien sprake is van gemengd gebruik waaronder gedeeltelijk tot bewoning bestemd gebruik, zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden een kosten- en heffingensplitsing worden opgenomen.
4. Verkoper geeft voorafgaand aan de Veiling naar beste weten een indicatie van de maximale hoogte van kosten en heffingen die aan de Koper in rekening worden gebracht.
5. De Verkoper zal in de Bijzondere Veilingvoorwaarden verklaren of ter zake van de Levering krachtens de wet omzetbelasting verschuldigd is en of deze wordt verlegd. Indien omzetbelasting verschuldigd is, is deze niet in het Bod begrepen maar daarboven verschuldigd.
6. De in lid 1 en 2 van dit artikel vermelde kosten en heffingen maken nimmer deel uit van het gedane Bod, maar zijn daar boven verschuldigd.
7. De kosten die niet voor rekening van de Koper zijn, worden uit de Koopprijs voldaan.

Tijdstip van betaling

Artikel 10

1. Het door de Koper verschuldigde dient te worden betaald binnen de volgende termijnen:
   a. de kosten en heffingen vermeld in artikel 9 lid 1 en 2: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   b. de waarborgsom volgens artikel 12 lid 1: uiterlijk vijf (5) werkdagen na de dag waarop de Afslag plaatsvindt;
   c. de Koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen: uiterlijk zes (6) weken na de Gunning, een en ander onder verrekening van de sub b hiervoor bedoelde waarborgsom alsmede de eventueel door de Notaris daarover te vergoeden rente.
2. Indien de grootte van het te betalen bedrag op het moment van opeisbaar worden nog niet vaststaat, dient een door de Notaris daarvoor te schatten bedrag te worden voldaan, ter nadere verrekening.
3. Zodra de Koper nalatig is in enige betalingsverplichting, geldt dit als verzuim in de zin van artikel 26 en dient hij in afwijking van artikel 26 zonder dat enige ingebrekestelling nodig is, vanaf dat moment over het verschuldigde bedrag een rente te vergoeden waarvan de hoogte gelijk is aan de wettelijke handelsrente bedoeld in artikel 6:119a Burgerlijk Wetboek te vergoeden.

Wijze van betaling, kwijting

Artikel 11

1. Al het door de Koper en Verkoper ter zake van de Veiling verschuldigde, dient te worden gestort bij de Notaris op de door de Notaris aan te geven wijze in euro's.
2. Het recht van de Koper om de betaling op te schorten of verrekening toe te passen wordt, voor zover de wet dit toestaat, uitdrukkelijk uitgesloten.
3. Zodra de Koper aan al zijn (betalings)verplichtingen krachtens de Veiling heeft voldaan, zal daarvan blijken uit een Notariële verklaring van betaling.

Waarborgsom

Artikel 12

1. De Koper dient aan de Notaris een waarborgsom te betalen, ten bedrage van tien procent (10%) van de Koopprijs.
2. De Notaris restitueert de waarborgsom aan de Koper, indien de koopovereenkomst anders dan door een toerekenbare tekortkoming van de Koper is ontbonden, tenzij de Verkoper en de Koper anders zijn overeengekomen.
   Indien ontbinding van de koopovereenkomst wel is gebaseerd op een toerekenbare tekortkoming van de Koper, keert de Notaris de waarborgsom – verminderd met de volgens artikel 9 ten laste van Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan – uit aan de Verkoper ten titel van boete onverminderd het recht van Verkoper op schadevergoeding voortvloeiend uit de wet. Voorts voldoet de Notaris de kosten en heffingen bedoeld in de vorige volzin.
3. Indien de Koper in verzuim is in de nakoming van zijn verplichtingen, of indien niet vaststaat of hij in verzuim is, houdt de Notaris - behoudens eensluidende betalingsopdracht van Verkoper en Koper - de door de Koper gestorte waarborgsom onder zich, totdat ingevolge een in kracht van gewijsde gegane beslissing van de bevoegde rechter of andere bindende uitspraak vaststaat aan wie uitbetaling moet plaatshebben. Onder een in kracht van gewijsde gegane beslissing wordt mede verstaan een aan de woonplaats van gedaagde betekend verstekvonnis, waartegen binnen zes (6) weken na de datum van die betekening geen verzet is gedaan.
   De Notaris brengt op deze waarborgsom in mindering de volgens artikel 9 ten laste van de Koper komende kosten en heffingen, voor zover verschuldigd en nog niet voldaan. Indien een bankgarantie is afgegeven als hierna sub 4 bedoeld, dient deze garantie gedurende die tijd te worden verlengd bij gebreke waarvan de Notaris verplicht is de bankgarantie te innen.
4. De Koper kan aan zijn verplichting tot betaling van een waarborgsom ook voldoen door aan de Notaris voor eenzelfde bedrag een garantieverklaring af te geven, die:
   a. onvoorwaardelijk is en geldig is tot ten minste één (1) maand na de voor de betaling van de Koopprijs vastgestelde uiterlijke datum;
   b. afgegeven dient te zijn door een financiële onderneming die ingevolge de Nederlandse wet het bedrijf van bank mag uitoefenen;
   c. de clausule bevat dat de desbetreffende bank of instelling op eerste verzoek van de Notaris het bedrag van de garantie aan de Notaris zal uitkeren.
      Indien het bedrag van de garantie niet tot uitkering is gekomen en op de Koper geen betalingsverplichtingen meer rusten, bericht de Notaris de bank of instelling dat de garantie kan vervallen.
5. Het omtrent de waarborgsom met betrekking tot de Koper bepaalde, geldt ook voor degene die overeenkomstig artikel 5 voor hem heeft geboden, en voor de Inzetter, met dien verstande dat voor deze laatste het bedrag van de waarborgsom dan wordt berekend over de Inzetsom.

Deze waarborg vervalt en wordt ongedaan gemaakt, zodra de verplichtingen krachtens de Veiling van de Inzetter of de Bieder zijn geëindigd.

6. Indien de Koper of Inzetter of degene die afmijnt niet op tijd voldoet aan zijn verplichting tot storting van een waarborgsom casu quo afgifte van een garantieverklaring, geldt dit als verzuim waarop het bepaalde in artikel 26 van toepassing is, met dien verstande dat ingebrekestelling niet vereist is.

Toerekening betalingen

Artikel 13

De betalingen door of namens de Koper aan de Notaris gedaan, strekken ter voldoening van het door de Koper verschuldigde, en wel in volgorde:

a. de kosten als vermeld in artikel 9 lid 1 en 2 en de kosten ter zake waarvan de Bijzondere Veilingvoorwaarden bepalen dat ze voor rekening van de Koper komen;
b. vertragingsrente, boete en schadevergoeding;
c. de Koopprijs en de ingevolge de inhoud van de akte(n) verschuldigde overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting.

Legitimatieplicht en gegoedheid

Artikel 14

1. De Bieder, de Koper, de vertegenwoordigde en alle anderen die aan de biedingen deelnemen zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren en al die informatie te verstrekken die nodig is of zal zijn:
   (i) om te kunnen nagaan of de desbetreffende persoon in staat is tot nakoming van al zijn betalingsverplichtingen uit hoofde van de reeds gesloten of nog te sluiten koopovereenkomst met betrekking tot het Registergoed ("de gegoedheid"); en
   (ii) om op verzoek van de Verkoper na te gaan of er (wettelijke) bezwaren zijn tegen verkoop en/of Levering van het Registergoed aan de desbetreffende persoon.

   Iedere Bieder, de Koper en vertegenwoordigde verleent toestemming aan de Notaris die informatie te delen met de Verkoper.
2. Personen die toegang willen tot de plaats waar de Zaalveiling wordt gehouden, zijn verplicht zich desgevraagd tegenover de Notaris te legitimeren.
3. Bij een Zaal-/Internetveiling of een Internetveiling kunnen in of krachtens de Bijzondere Veilingvoorwaarden voorschriften worden opgenomen ter bepaling van de identiteit van een Bieder die via de Website zijn Bod wil uitbrengen, en borging van diens gegoedheid.

Informatieplicht bijzondere lasten, beperkingen en uitsluitingen

Artikel 15

1. De Verkoper staat er niet voor in dat het Registergoed wordt geleverd vrij van bijzondere lasten en beperkingen, waaronder mede begrepen beperkte rechten, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en retentierechten. De Koper kan zich er niet op beroepen dat het Registergoed behept is met een last of een beperking die er niet op had mogen rusten of dat het niet aan de overeenkomst beantwoordt, tenzij de Verkoper dat wist. Evenmin staat de Verkoper in voor de afwezigheid van materiële gebreken in of aan het Registergoed waaronder mede begrepen eventuele verontreiniging van de bodem. De Koper aanvaardt de in de Bijzondere Veilingvoorwaarden vermelde bijzondere lasten en beperkingen.

2. Voorzover de wet zulks toelaat, sluiten de Notaris en de Verkoper elke aansprakelijkheid uit.
3. Voorzover de wet zulks toelaat, verlenen de Notaris en de Verkoper geen enkele vrijwaring.

Omschrijving van de leveringsverplichting

Artikel 16

1. De Verkoper is verplicht aan de Koper de eigendom of - indien het Registergoed een ander recht betreft - dat recht te leveren.
2. Indien de door Verkoper opgegeven maat of grootte of verdere omschrijving van het Registergoed niet juist is, zal geen van de partijen daaraan enig recht ontlenen. Dit lijdt ten opzichte van de Koper uitzondering, indien de desbetreffende door de Verkoper gedane opgave niet te goeder trouw is geschied.
3. Ingeval van een Veiling door een hypotheekhouder worden de in, op of bij het Registergoed aanwezige roerende zaken, ter zake waarvan de Verkoper bevoegd is deze samen met het Registergoed volgens de voor hypotheek geldende regels te verkopen, in verband met de heffing van overdrachtsbelasting, geacht voor nul euro te zijn begrepen in de Koopprijs.
   De roerende zaken die zich in, op of bij het Registergoed bevinden, ter zake waarvan de Verkoper niet bevoegd is deze tezamen met het Registergoed te verkopen, zijn niet in de verkoop en Levering begrepen. Koper is verplicht rechten van derden te respecteren. Indien bij de Aflevering dergelijke roerende zaken aanwezig zijn, is Verkoper niet gehouden deze te verwijderen of de kosten van verwijdering daarvan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien het Registergoed een ander recht dan eigendom betreft, geldt het in dit artikel bepaalde voor zover de voorwaarden van dat recht niet anders luiden.

Levering

Artikel 17

1. Zodra de Notariële verklaring van betaling is getekend, kan de Levering van het Registergoed worden voltooid als in de leden 2 en 3 omschreven. Zowel de Koper als de Verkoper kan dit eenzijdig bewerkstelligen.
2. De Levering van het Registergoed geschiedt door de inschrijving in de openbare registers van het Proces-verbaal van toewijzing samen met de Notariële verklaring van betaling.
   Zonder bovenbedoelde Notariële verklaring van betaling zijn de overige genoemde akten niet bestemd en evenmin geschikt voor inschrijving in de openbare registers en kunnen deze derhalve de overdracht niet bewerkstelligen.
3. In geval van Veiling van een lidmaatschap kunnen de ter zake van de Veiling opgemaakte akten de overdracht van het lidmaatschap, met inachtneming van de daarvoor in de statuten gestelde eisen, eerst tot stand brengen nadat zij gevolgd zijn door de Notariële verklaring van betaling.
4. Na de Levering kan ontbinding van de koopovereenkomst niet meer gevorderd worden. Dit beding is naar het oordeel van Verkoper en Koper in de onderhavige executieverkoop een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 Burgerlijk Wetboek, zonder welke de overeenkomst niet tot stand zou zijn gekomen.
5. De Verkoper dient zorg te dragen voor de doorhaling als bedoeld in artikel 3:273 leden 2 en 3 Burgerlijk Wetboek van inschrijvingen van tenietgegane hypotheken, vervallen beslagen en beperkte rechten.

Overgang risico bij woonruimte

Artikel 18
Indien en voor zover het Registergoed bestemd is tot bewoning is het Registergoed voor risico van de Koper vanaf het moment van de inschrijving van het Proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

Overgang risico en verzekering bij niet-woonruimte

Artikel 19
Indien en voor zover het Registergoed niet bestemd is tot bewoning, gelden de volgende bepalingen:

1. Het Registergoed dan wel het gedeelte daarvan dat niet bestemd is tot bewoning, is voor risico van de Koper vanaf de Gunning.
2. Degene die na de Afslag de hoogste Bieder blijkt te zijn, is verplicht direct na afloop van de Veiling de opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, te verzekeren, ook als de Gunning nog niet heeft plaatsgevonden.
3. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt tot het moment van betaling van de Koopprijs ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen, voor zover die niet bestemd zijn tot bewoning, bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.
   Deze verplichting geldt niet voor zover de Koper kan aantonen, dat een dergelijke verzekering in redelijkheid niet mogelijk is of de Koper een overheidsinstantie is die haar opstallen niet pleegt te verzekeren. De Koper dient desverlangd het bewijs van verzekering en van premiebetaling over te leggen. De Verkoper is bevoegd bij de verzekeringsmaatschappij inlichtingen te vragen.
   Is de Koper nalatig in zijn verplichting tot verzekeren of in het verstrekken van informatie daarover, dan is de Verkoper gemachtigd de verzekering op naam en voor rekening van de Koper te sluiten.

Uitstel Levering bij schade

Artikel 20

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, heeft de Verkoper het recht de Levering uit te stellen totdat hij, zo nodig na inroeping van het beding van artikel 3:267 Burgerlijk Wetboek, al dan niet gevolgd door ontruiming ingevolge dat artikel, de schade heeft hersteld.
2. De kosten van herstel komen voor rekening van de Verkoper onverminderd de verhaalsrechten van de Verkoper jegens degene die de schade heeft veroorzaakt.
3. Indien de Verkoper de Levering uitstelt, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd tot ten minste zeven (7) dagen na de datum waarop de Verkoper aan de Koper heeft verklaard dat het herstel is uitgevoerd.
   Die verklaring dient bij aangetekend schrijven te worden verzonden of bij exploot te worden uitgebracht met gelijktijdige afgifte van een kopie daarvan aan de Notaris. Betaling van de bedragen vermeld in artikel 10 lid 1 onder c gedurende de termijn van uitstel, is niet toegestaan en wordt geacht onverschuldigd te zijn gedaan.
4. Het recht om de Levering uit te stellen eindigt indien de Koper gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in artikel 21 lid 3.

Ontbinding Koopovereenkomst bij schade

Artikel 21

1. Indien het Registergoed vóór het tijdstip van de risico-overgang naar de Koper als bedoeld in artikel 18 of 19 wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat en de Levering nog niet heeft plaatsgevonden, heeft de Verkoper het recht de koopovereenkomst te ontbinden, tenzij de schade, gezien haar geringe betekenis, deze ontbinding met haar gevolgen niet rechtvaardigt.
2. Alvorens de Verkoper de koopovereenkomst kan ontbinden, dient Verkoper (a) zijn voornemen daartoe aan de Notaris te verklaren die vervolgens de Koper op de hoogte stelt van dit voornemen of (b) zijn voornemen daartoe aan de Koper te verklaren bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.
3. Gedurende zeven (7) dagen na de dag van ontvangst van de verklaring dat de Verkoper voornemens is de koopovereenkomst te ontbinden, heeft de Koper het recht uitvoering van de koopovereenkomst te verlangen, bij schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – gericht aan de Notaris, in welk geval:
   a. de Aflevering zal plaatsvinden in de feitelijke staat waarin het Registergoed zich alsdan bevindt of blijkt te bevinden;
   b. de Verkoper - zonder enige bijzondere en/of aanvullende (geldelijke) tegenprestatie ten laste van de Koper - jegens de Koper verplicht is tot het leveren van alle voor overdracht vatbare rechten en aanspraken welke de Verkoper ter zake van het onheil - hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde - jegens de veroorzaker van de schade toekomt; en
   c. de Koper jegens de Verkoper geen enkele aanspraak en/of enig recht heeft op vergoeding van schade of kosten noch op vermindering van de Koopprijs.
4. Indien de Koper tijdig gebruik heeft gemaakt van zijn recht als bedoeld in lid 3, wordt de betaaltermijn bedoeld in artikel 10 lid 1 onder c zo nodig verlengd totdat ten minste zeven (7) dagen zijn verstreken, gerekend vanaf de verklaring door de Koper.
5. Indien de Koper geen gebruik heeft gemaakt van zijn recht bedoeld in lid 3, kan ontbinding van de koopovereenkomst plaatsvinden door (a) een daartoe strekkende schriftelijke verklaring – aangetekende brief, e-mail of fax – van de Verkoper gericht aan de Notaris die vervolgens de Koper informeert dat Verkoper de koopovereenkomst heeft ontbonden of (b) een verklaring van de Verkoper aan de Koper bij aangetekend schrijven of exploot, van welk schrijven of exploot Verkoper een kopie verstrekt aan de Notaris.

Aflevering

Artikel 22

1. Aflevering van het Registergoed vindt, tenzij in de Bijzondere Veilingvoorwaarden anders is bepaald, plaats indien en zodra de Koopprijs en alle heffingen en kosten zijn betaald. Tenzij anders aangegeven in de Bijzondere Voorwaarden, rust op de Verkoper en/of de Notaris geen verdere afleveringsverplichting dan het verstrekken van een afschrift of een grosse van de veilingakten na de inschrijving daarvan in de openbare registers.
2. Het Registergoed wordt afgeleverd in de feitelijke toestand waarin het zich op het moment van Aflevering blijkt te bevinden.
3. Indien het Registergoed na de Gunning, geheel of gedeeltelijk, tenietgaat, wordt beschadigd of anderszins in waarde daalt kan dit, ongeacht de oorzaak, niet aan de

Verkoper worden tegengeworpen indien zulks zich voordoet nadat het risico van het Registergoed op de Koper is overgegaan.

4. De aanwezigheid van bewoners en/of gebruikers bij de Aflevering van het Registergoed is voor rekening en risico van de Koper.

Ontruiming

Artikel 23

De geëxecuteerde, alsmede degene die zich op het moment van de inschrijving van het Proces verbaal van toewijzing zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper, zal op grond van het Proces-verbaal van toewijzing tot ontruiming worden genoodzaakt.

Gebruikssituatie

Artikel 24

1. In de Bijzondere Veilingvoorwaarden zal de verhuur- en gebruikssituatie van het Registergoed worden vermeld voor zover dat bij de Verkoper op het moment van vaststelling daarvan, bekend is.
2. Indien het Registergoed ten tijde van de Levering:
   - is verhuurd op basis van een huurovereenkomst die niet vermeld is in de Bijzondere Veilingvoorwaarden omdat de Verkoper niet met deze huurovereenkomst bekend was; of
   - op andere wijze is verhuurd dan vermeld in de Bijzondere Veilingvoorwaarden,

   komt het risico van de betreffende huurovereenkomst desalniettemin voor rekening van de Koper en aanvaardt de Koper het Registergoed onder gestanddoening van de betreffende huurovereenkomst, onverminderd de eventuele mogelijkheid voor de Koper om de betreffende huurovereenkomst te vernietigen op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek.
3. Indien het Registergoed is verhuurd, gaan de rechten en plichten uit de huur op de Koper over voor zover de wet dit voorschrijft.
   Voor zover huurtermijnen of overige aanspraken zijn verpand of gecedeerd aan de Verkoper of zijn beslagen door de Verkoper, maakt de Verkoper daarvan melding in de Bijzondere Veilingvoorwaarden. De Verkoper verklaart dat hij tegenover de Koper en zijn rechtsopvolgers geen aanspraak maakt op rechten op huurtermijnen uit hoofde van pandrecht, cessie of beslag met ingang van de eerste huurtermijn die verschijnt na de Levering.
   De Verkoper staat er niet voor in dat de na de Levering te verschijnen huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn verpand of gecedeerd aan derden, dat hierover niet op een andere wijze is beschikt, of dat deze huurtermijnen of overige aanspraken niet zijn beslagen door derden, ook al wordt daarvan in de Bijzondere Veilingvoorwaarden geen mededeling gedaan.
4. Ingeval van een executieveiling door een beslaglegger doet deze een beroep op nietigheid van na de beslaglegging gesloten huurovereenkomsten, behoudens het bepaalde in artikel 505 lid 2 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering ten aanzien van de verhuur van woonruimte.
5. Voor wat betreft iedere, ten tijde van de Levering, ter zake het Registergoed van kracht zijnde huurovereenkomst:
   - komt het risico dat er op een (of meerdere) recht(en) uit hoofde van de huurovereenkomst beslag is gelegd voor rekening van de Koper;

- voor zover de huurder verplicht is een waarborgsom te storten of een bankgarantie te doen stellen, staat de Verkoper er niet voor in dat de huurder een waarborgsom heeft gestort of een bankgarantie heeft doen stellen;
- kan de Koper jegens de Verkoper alleen aanspraak maken op afgifte van een in opdracht van de huurder gestelde originele bankgarantie, als de betreffende originele bankgarantie in het bezit is van de Verkoper;
- heeft de Koper overigens ter zake een:
  - door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet door de huurder gestorte waarborgsom;
  - in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie; en/of
  - in weerwil van een verplichting ter zake niet in opdracht van de huurder gestelde bankgarantie,

  geen aanspraak jegens de Verkoper;
- heeft de Koper geen aanspraak jegens de Verkoper op grond van het feit dat de huurder tot het moment van Levering van het Registergoed servicekosten en eventueel daarover verschuldigde omzetbelasting heeft voldaan;
- wordt een huurtermijn, die betrekking heeft op de betaalperiode van de huurovereenkomst waarin Levering valt, uitsluitend tussen de Verkoper en de Koper op en per de datum van Levering verrekend voor zover de Verkoper de betreffende huurtermijn heeft ontvangen.

6. Indien en voorzover het een verkoop betreft van een tot bewoning bestemd Registergoed door een hypotheekhouder, dient hij er voor zorg te dragen dat voorafgaand aan de Veiling het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, is verleend tenzij:
   - er wettelijk gegronde redenen zijn dat niet te doen; of
   - het verlof als bedoeld in artikel 3:264 lid 5 Burgerlijk Wetboek, na gedaan verzoek door de hypotheekhouder, niet is verleend.

   In de Bijzondere Veilingvoorwaarden maakt de hypotheekhouder bekend of hij, indien bedoeld verlof is of wordt verleend, het huurbeding zelf inroept of de uitoefening daarvan overlaat aan de Koper.
   Voorafgaand aan de Veiling verstrekt Verkoper hierover nadere informatie.
7. In dit artikel wordt voor zover van toepassing onder huur tevens pacht en huurkoop verstaan en wordt onder huurovereenkomst tevens verstaan een andersoortige overeenkomst op grond waarvan een ander dan de rechthebbende van het Registergoed het gebruik heeft van het Registergoed.

Gevolgen van gebreken bij Aflevering

Artikel 25

De gevolgen in geval van gebreken bij de Aflevering die niet het gevolg zijn van een toerekenbare tekortkoming van de Verkoper, komen volledig voor rekening van de Koper.

Niet nakoming

Artikel 26

1. Bij niet of niet tijdige nakoming van de koopovereenkomst, anders dan door een niet aan één der partijen toe te rekenen tekortkoming, is de nalatige partij aansprakelijk voor alle daaruit voor de wederpartij ontstane schade met kosten en rente, ongeacht het feit of de nalatige partij in verzuim is in de zin van het volgende lid.

2. Indien één van de partijen, na bij deurwaardersexploot of aangetekend schrijven in gebreke te zijn gesteld, gedurende drie (3) dagen met de nakoming van één of meer van zijn verplichtingen nalatig blijft, is deze partij in verzuim en heeft de wederpartij de keuze tussen:
   a. nakoming van de koopovereenkomst te vorderen indien dit in redelijkheid van de nalatige verlangd kan worden, in welk geval de nalatige na afloop van de vermelde termijn van drie (3) dagen voor elke sedertdien ingegane dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd is van drie pro mille (3 o/oo) van de Koopprijs met een minimum van in elk geval duizend euro (€1.000,--), of,
   b. de koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbonden te verklaren en betaling van een onmiddellijk opeisbare boete van vijftien procent (15%) van de Koopprijs te vorderen.
3. Ingeval van niet-nakoming door de Verkoper heeft de Koper het in lid 2 sub b vermelde recht slechts, indien het gebrek van zodanige aard en omvang is, dat de Koper aannemelijk kan maken, dat hij niet gekocht zou hebben indien hij – ten tijde van het uitbrengen van de bieding waarvoor is gegund - van dit gebrek op de hoogte zou zijn geweest. Zo niet, dan heeft de Koper alleen recht op vergoeding van de door het gebrek veroorzaakte waardevermindering en andere schade. Indien partijen van mening verschillen omtrent het in dit lid 3 bepaalde, is de uitspraak van de deskundige, die op de in lid 5 vermelde wijze wordt benoemd, beslissend.
4. Indien de Verkoper, na de koopovereenkomst ontbonden te hebben verklaard, binnen zes (6) maanden tot herveiling overgaat op vergelijkbare voorwaarden als waarop de oorspronkelijke Veiling plaatsvond, wordt de schade van de Verkoper vastgesteld op het nadelig verschil tussen de Koopprijs van de oorspronkelijke Veiling en die van de herveiling, verhoogd met kosten en rente. Indien in de herveiling de Koopprijs hoger is dan die van de oorspronkelijke Veiling, zal de in verzuim zijnde Koper van die meerdere opbrengst geen voordeel genieten.
5. In alle andere gevallen dan verkoop in herveiling, overeenkomstig het bepaalde in lid 4, zal de door de Verkoper geleden schade worden vastgesteld door een deskundige die wordt benoemd door de rechtbank, sector kanton, binnen wiens ressort het Registergoed is gelegen. Nadat de meest gerede partij zich jegens de wederpartij schriftelijk op deze bepaling heeft beroepen, heeft de wederpartij gedurende een maand de gelegenheid voor berechting van het geschil door de volgens de wet bevoegde rechter te kiezen.
6. Betaalde of verschuldigde boete strekt niet in mindering van verschuldigde schadevergoeding met rente en kosten.
7. De voorschriften opgenomen in de vorige artikelleden laten het bepaalde in artikel 17 lid 4 onverlet.

Onderhandse verkoop

Artikel 27

1. Tot veertien dagen vóór de voor de Veiling bepaalde dag, kan onderhands op het Registergoed worden geboden door middel van een aan de Notaris, gerichte schriftelijke verklaring.
2. Een onderhands Bod wordt geacht niet te zijn uitgebracht indien dat onder voorwaarde of voorbehoud is gedaan of herroepelijk is, tenzij de Bieder op eerste

verzoek van de Notaris en vóór de indiening van het verzoekschrift de voorwaarde, het voorbehoud of de herroepelijkheid schriftelijk intrekt.

3. Door aanvaarding van het onderhandse Bod door de hypotheekhouder, hypotheekgever of degene die executoriaal beslag heeft gelegd, komt de koopovereenkomst tot stand met inachtneming van het bepaalde in artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek.
4. Bij een Onderhandse verkoop zijn de voorwaarden die gelden voor de Veiling van het Registergoed van overeenkomstige toepassing, tenzij de aard van een Onderhandse verkoop zich daartegen verzet of daarvan in het onderhavige artikel of de Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt afgeweken.
5. In afwijking van artikel 10 dient de onderhandse Koper de waarborgsom van artikel 12 uiterlijk te voldoen binnen twee dagen na de in lid 3 van dit artikel bedoelde aanvaarding.
   De Koopprijs, kosten en heffingen dienen uiterlijk te worden voldaan binnen vier weken nadat de voorzieningenrechter de Onderhandse verkoop heeft goedgekeurd.
6. De Onderhandse verkoop wordt aangegaan onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring daarvan door de voorzieningenrechter, overeenkomstig artikel 548 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
7. In het belang van de rechthebbende van het Registergoed, kan de verkopende partij bij de Onderhandse verkoop het verzoek niet indienen of, na indiening, intrekken zonder dat de verkopende partij gehouden is aan de onderhandse Koper schade te vergoeden.
8. De akte van Levering zal worden verleden voor de Notaris.

Notaris

Artikel 28

1. De Notaris neemt bij het uitvoeren van de opdracht tot de Veiling een onafhankelijke positie in. Hij houdt rekening met de belangen van alle bij de Veiling betrokkenen waaronder ook die van de geëxecuteerde. Bij geschillen waaronder begrepen het geval dat de geëxecuteerde van mening is dat de Verkoper de opdracht tot de Veiling niet had mogen of kunnen geven, is het niet aan de Notaris daarover te beslissen en moet de geëxecuteerde tijdig een executiegeschil aanhangig maken bij de daartoe bevoegde rechter.
2. De Notaris conformeert zich aan de richtlijnen en beleidsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, en voorts aan de in Nederland geldende wet- en regelgeving, waaronder de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme of de daarvoor in de plaats getreden regeling. In verband hiermee kan de Notaris verplicht zijn om situaties of transacties met een ongebruikelijk karakter te melden bij de betreffende bevoegde instantie. Volgens de wet mag de daarbij betrokken belanghebbenden niet van een dergelijke melding op de hoogte brengen.

Dwingend recht

Artikel 29

De Veilingvoorwaarden gelden slechts voor zover de wet niet dwingend een andere regeling voorschrijft.

Schriftelijke verklaringen

Artikel 30

Indien bepaald is dat een verklaring schriftelijk moet worden gedaan, kan zij niet alleen per gewone of aangetekende brief geschieden, maar kan de verklaring ook bij

exploot, fax, e-mail of ander elektronisch bericht worden gedaan tenzij de Veilingvoorwaarden anders voorschrijven. Ook na het uitbrengen van een verklaring kan de Notaris aanvullende eisen stellen ter verificatie van de inhoud daarvan en/of identificatie van de afzender.

Slotbepalingen

Artikel 31

1. De Algemene Termijnenwet (Staatsblad 1964, nummer 314) is van toepassing op de termijnen, die in deze algemene voorwaarden zijn vermeld met uitzondering van de termijn van drie dagen, vermeld in artikel 26 lid 2.
2. Aan de Koper wordt niet eerder een grosse afgegeven dan nadat hij aan al zijn verplichtingen, voortvloeiende uit de Veiling, heeft voldaan.
3. Van eventuele aanvullingen op, of afwijkingen van deze algemene voorwaarden dient uit de Bijzondere Veilingvoorwaarden te blijken. In geval van tegenstrijdigheid tussen deze algemene voorwaarden en de Bijzondere Veilingvoorwaarden gelden de laatste.

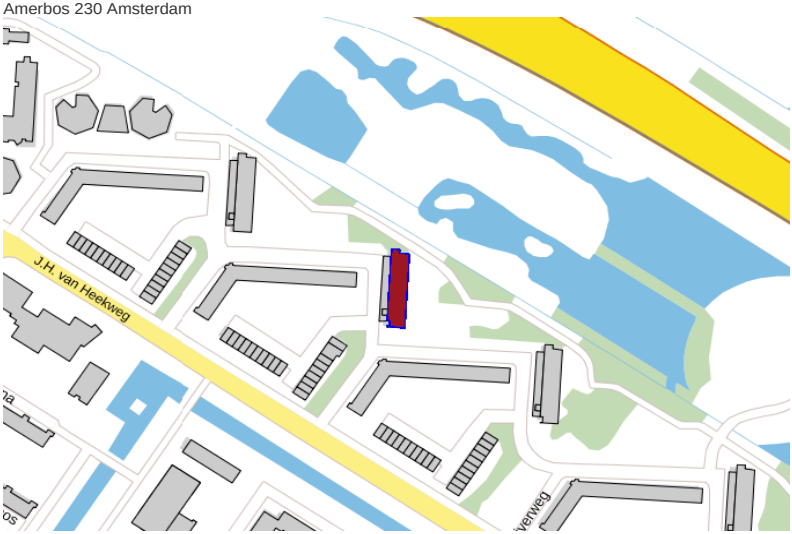
Bijlage

43674_bag-viewer-Amerbos 230 Amsterdam.pdf

kadaster

Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)

Amerbos 230 Amsterdam



Pand	
ID	0363100012138808
Status	Pand in gebruik
Bouwjaar	1966
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010
Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010

Verblijfsobject	
ID	0363010000566192
Status	Verblijfsobject in gebruik
Gebruiksdoel	woonfunctie
Oppervlakte	79 m2
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	09-09-2010

Documentdatum	09-09-2010
Documentnummer	GV00000406
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerd hoofdadres	0363200000028978
Gerelateerd pand	0363100012138808
Locatie	x:124834.000, y:490766.000

Nummeraanduiding

ID	0363200000028978
Postcode	1025ZS
Huisnummer	230
Huisletter	
Huisnummer toev.	
Status	Naamgeving uitgegeven
Type adresseerbaar object	Verblijfsobject
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	01-01-1966
Documentdatum	01-01-1966
Documentnummer	GV00000402
Mutatiedatum	08-11-2010
Gerelateerde openbareruimte	0363300000002698

Openbare Ruimte

ID	0363300000002698
Naam	Amerbos
Status	Naamgeving uitgegeven
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	11-01-2014
Gerelateerde woonplaats	3594

Woonplaats

ID	3594
Naam	Amsterdam
Status	Woonplaats aangewezen
Geconstateerd	Nee
In onderzoek	Nee
Begindatum	10-01-2014
Documentdatum	10-01-2014
Documentnummer	GV00001729_AC00AC
Mutatiedatum	10-01-2014

Bronhouder

ID	0363
Naam	Amsterdam

Bijlage

43674_bijzondere veilingvoorwaarden.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/VS/PM/18.0422.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 3 december 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amerbos 230 te Amsterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, één november tweeduizend achttien verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rox Legal B.V. te Rotterdam, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op drie december tweeduizend achttien vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft het volgende registergoed:
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **AL**,*
*complexaanduiding **244-A**, appartementsindex **16**, omvattende:*
a. *het eenentwintig/ eenduizend eenhonderd zestiende (21/1116^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam) met de*

rechten van de erfpachter op de zich op voormeld perceel bevindende opstallen zijnde een flatgebouw omvattende zesenvijftig woningen, bergruimten, een transformatieruimte, ruimten voor twee liftinstallaties, een ruimte voor de afvoer van huisafval alsmede veertien garages, plaatselijk bekend te Amsterdam aan Amerbos 150 tot en met 260 (even nummers) en 264 tot en met 288 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 219, groot tien are negenenveertig centiare (10 a 49 ca);

b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend* ***Amerbos 230 te 1025 ZS Amsterdam.***

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente ***Amsterdam****, sectie* ***AL****, complexaanduiding* ***244-A****, appartementsindex* ***16****, omvattende:*

a. *het eenentwintig/ eenduizend eenhonderd zestiende (21/1116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam) met de rechten van de erfpachter op de zich op het voormeld perceel bevindende opstallen zijnde een flatgebouw omvattende zesenvijftig woningen, bergruimten, een transformatieruimte, ruimten voor twee liftinstallaties, een ruimte voor de afvoer van huisafval alsmede veertien garages, met de rechten van de erfpachter op de onderliggende grond, plaatselijk bekend te Amsterdam aan Amerbos 150 tot en met 260 (even nummers) en 264 tot en met 288 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 219, groot tien are negenenveertig centiare (10 a 49 ca);*

b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend* ***Amerbos 230 te 1025 ZS Amsterdam;***

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning

bestemde onroerende zaak.
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen
De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Zaal-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting:
inzet en afslag beide op drie december tweeduizend achttien in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam het vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.
Tot en met achttien november tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.
Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:
In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
4. *Registratienotaris*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het

Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;

7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen,

waaronder begrepen maar niet beperkt tot het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te

beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
Voor zover in verband met het bieden via internet ook bepaalde artikelen uit de AVVI van toepassing zijn verklaard, zijn de in de AVVI gebruikte begrippen slechts voor de uitleg van die artikelen en de daaraan toegevoegde bepalingen in sub C van deze bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover deze niet afwijkend zijn van dezelfde begrippen in de Veilingvoorwaarden.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom.
   Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
   Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
   Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke

Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot hervelling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij

schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.

12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de

koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet geleerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod

tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of

ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).
Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.
De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.
Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaren flatgebouw Amerbos nummers 150 t/m 260 en nummers 264 t/m 288*" gevestigd te Amsterdam) en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek

door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op *dertien januari tweeduizend negentien*, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening op grond waarvan de

Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: het is verhuurd en/of in gebruik gegeven aan derden.

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of

huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte op negentien november tweeduizend twaalf verleden voor mr. H.M. van Dam, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62188, nummer 90;
2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op zestien september negentienhonderd zesenzestig verleden voor N.M. Posch, destijds notaris te

Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers Amsterdam op zestien september negentienhonderd zesenzestig in Register Hypotheken 4 deel 4269 nummer 123, waaruit (onder meer) blijkt dat:

Soort/duur erfpacht:

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende:

- het erfpachtrecht is voortdurend;
- de erfpachtcanon bedraagt tweehonderd twintig euro en acht cent (€ 220,08) per jaar, halfjaarlijks bij vooruitbetaling te voldoen op zestien februari en zestien augustus elk jaar.
  Herziening van de canon geschiedt per zestien februari tweeduizend veertig.
  Eventuele achterstallige erfpachtcanon op grond van artikel 5:92 Burgerlijk Wetboek komt voor rekening van koper;
- Op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955", zoals vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij besluit van drie maart negentienhonderd zevenendertig nummer 51, en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achtentwintig mei negentienhonderd zevenendertig in Register Hypotheken 4, deel 3037 nummer 33, welke Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in Register Hypotheken 4, deel 3770 nummer 126.
  Deze voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd.

3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op zestien september negentienhonderd zesenzestig verleden voor N.M. Posch, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negentien september negentienhonderd zesenzestig in deel 4269 nummer 149, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheken 4 op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenenzeventig in deel 5703 nummer 28, van het afschrift van een akte houdende wijziging splitsing in appartementsrechten, in welke akte het splitsingsreglement is opgenomen, waarin onder meer voorkomt het navolgende, woordelijk luidende:

"*Artikel 19.*

1. *Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken*

aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglementen het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven en na betaling door de eigenaar en/of gebruiker van de door de vereniging gemaakte kosten in verband met het ballotage onderzoek.

2. *Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.*
3. *Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.*
4. *De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.*

Artikel 20.

1. *Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin. Op de gegadigde kan een informatie worden getrokken via een derde. De gegadigde is verplicht zijn volle medewerking hieraan te verlenen. De kosten van onderzoek komen ten laste van de betreffende eigenaar. Voorts is hierop van toepassing het bij het Huishoudelijk Reglement hieromtrent bepaalde.*
2. *De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven en de in het vorige lid bedoelde informatie een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.*
3. *Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worde verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 20 en 21."*

Enzovoorts

"Artikel 22

1. *De gebruiker die zonder de in artikel 19 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.*
2. *Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij*

hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open o de vergadering."

Enzovoorts

"*Artikel 25a.*

1. *De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.*
   Artikel 20 leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. *In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.*
   Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens vertrekken bedoeld in artikel 20 lid 1.
3. *Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.*
   Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. *Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding bedoeld in artikel 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek."*

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executievelling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

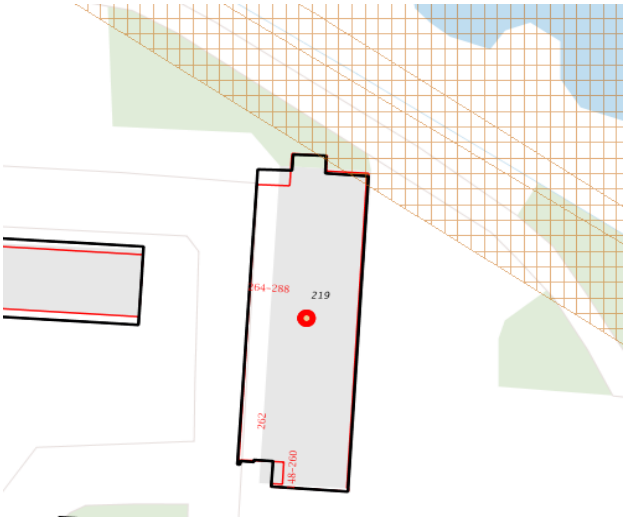
Bijlage

43674_Bodemloketrapport.pdf

Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Milieu

Rapport Bodemloket

Datum: 03-10-2018



Legenda

Locatie

Voortgang onderzoek

- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzocht/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg Besluit Bodemkwaliteit

Inhoud

1 Algemeen

2 Disclaimer

1 Algemeen

Bij het Bodemloket is geen informatie voor deze locatie beschikbaar over bodemonderzoek en/of sanering.
Mogelijk is informatie beschikbaar bij gemeente, omgevingsdienst of provincie.

2 Disclaimer

De bodeminformatie omvat alleen informatie die bij de provincie en gemeenten bekend is. Wanneer er geen gegevens op de kaart staan kunnen we niet met zekerheid zeggen dat de ondergrond schoon is. Andersom wijzen historische bedrijfsactiviteiten op de kaart niet zonder meer op bodemverontreiniging. Om daar duidelijkheid in te krijgen moet de bodem verder onderzocht worden.
De inhoud van deze bodeminformatiekaart is met de grootste zorg samengesteld. Toch kan het voorkomen dat de informatie verouderd is of onjuistheden bevat. Wij vragen daarvoor uw begrip. Neem voor de meest actuele situatie van een locatie contact op met de gegevensbeheerder van de locatie. De contactgegevens van de gegevensbeheerder staat hierboven.
Uw reactie stellen we op prijs. Het geeft ons gelegenheid de fouten en gebreken te herstellen. Rijkswaterstaat beheert de website Bodemloket. Vragen over de werking van de website kunt u stellen via onze helpdesk: http://www.bodemplus.nl/helpdesk.

Bijlage

43674_energielabel.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Zoek je energielabel

Check hier het energielabel van je huidige of toekomstige huis.



Bijlage

43674_erfpachtsakte 4269-123.pdf

BEWARING: AMSTERDAM

In bewaring genomen: 16 sep. 1966

4269/123 160

Dagregister Deel 493 Nr. 2043

De Hypotheekbewaarder,

met / ~~zonder~~ één vervolgblad

Aantekeningen:

De zestiende september negentienhonderd zes en zestig
verschenen voor mij, Nico Martinus Posch, notaris te Amsterdam:
de Heer Robert Theodoor Philip Onderwijzer, Hoofdcommies ter
gemeentesecretarie van Amsterdam, wonende te Amsterdam, te de-
zen volgens zijn verklaring de Gemeente Amsterdam voor de na te
melden rechtshandeling vertegenwoordigende, krachtens de hem op
grond van artikel 78 tweede lid van de Gemeentewet door de Bur-
gemeester van Amsterdam verstrekte opdracht,
ter ene zijde;
en de Heren Mr. Johan Christiaan de Vries, gemeente-ambtenaar,
wonende te Amstelveen, Jeanne d'Arclaan 33,
Atse Veenstra, administrateur, wonende te Haarlem, Halbertsma-
straat 39,
Gerrt de Haan m.a., gemeente-ambtenaar, wonende te Amsterdam,
Stadionweg 140 II,
ten deze handelende als leden van het bestuur van de coöperatie-
ve vereniging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A.
gevestigd te Amsterdam en als zodanig ingevolge artikel 49 der
statuten gemelde vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigende,
blijkende van de volgens artikel 44 der statuten vereiste goed-
keuring van de raad van commissarissen uit een aan deze akte
gehechte verklaring,
ter andere zijde.
De comparant ter ene zijde verklaarde in zijn gemelde hoedanig-
heid, zulks ter uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad
van Amsterdam de dato een september negentienhonderd vijfenzes-
tig nummer 757, goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van
Noord-Holland bij hunbesluit van eenentwintig september negen-
tienhonderd vijfenzestig nummer 261,
in voortdurende erfpacht uit te geven aan de coöperatieve verenig-
ging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A., voor-
noemd, voor welke vereniging de comparanten ter andere zijde ver-
klaarden in voortdurende erfpacht aan te nemen, zulks gerekend
te zijn ingegaan op zestien februari negentienhonderd vijfenzestig:
A. het terrein, gelegen te Amsterdam aan Amerbos, kadastraal
bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 233 groot tien are
negenenveertig centiare,
B. Het terrein, gelegen te Amsterdam aan Amerbos, kadastraal be-
kend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 219 groot tien are ne-
genenveertig centiare,
C. het terrein, gelegen te Amsterdam aan Amerbos, kadastraal be-
kend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 234, groot tien are ne-
genenveertig centiare,
D. het terrein, gelegen te Amsterdam aan Elpermeer, kadastraal
bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 235 groot tien are acht-
enveertig centiare,
E. het terrein, gelegen te Amsterdam aan Elpermeer, kadastraal
bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 220 groot tien are
negenenveertig centiare,
welke terreinen op de aan deze akte gehechte, door de comparan-
ten voor echt erkende en ten blijke daarvan door hen onderte-
kende twee ~~kaartjes~~ zijn aangegeven met rode kleur,
voor het stichten op elk der hiervoor vermelde terreinen van
een flatgebouw, bevattende elk achtenveertig woningen, elk voor
één gezin, welke woningen slechts aldus mogen worden gebruikt,
acht woningen welke slechts mogen worden gebruikt voor de huis-

Amsterdam
AL 233-219-
234-235-
220

✓ kaarten

Wet van 28 februari 1947, Stb. H 66
Hypotheken nr. 4A

506090*

/ vijfenzestig tot en met vijftien februari negentienhonderd	vesting van alleenstaanden, bij die woningen behorende bergruimten, een transformatorruimte, ruimten voor twee liftinstallaties, een centrale verwarmingsinstallatie, een hydrofoorinstallatie, en een ruimte voor afvoer van huisvuil, welke ruimten slechts op de vorenomschreven wijze mogen worden gebruikt, alsmede veertien garages, en onder verplichting voor de erfpachtster tot betaling aan de Gemeente Amsterdam als eigenares van de in erfpacht uitgegeven terreinen van een jaarlijkse canon van negentien duizend negenhonderd gulden (f.19.900,00) voor elk der terreinen hiervoor onder A tot en met E genoemd, gedurende de periode van zestien februari negentienhonderd/vijfenzeventig en daarna tegen een jaarlijkse canon van zevenentwintigduizend vijfhonderd vijftig gulden (f.27.550,--) voor elk der hiervoor vermelde terreinen. Deze uitgifte in erfpacht geschiedt: A. Onder de Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van drie maart negentienhonderd zevenendertig nummer 51, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam achtentwintig mei negentienhonderd zevenendertig in deel 3037 nummer 33, zoals die Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door de Gemeenteraad van Amsterdam bij zijn besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte overgeschreven ten voormelde hypotheekkantore op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in deel 3770 nummer 126, verklarende de comparanten met die Algemene Bepalingen bekend te zijn en daarvan geen nadere omschrijving te verlangen; B. Onder de navolgende bijzondere bepalingen, waarin met "de terreinen" wordt bedoeld: de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarden gronden: 1. de bebouwing van de terreinen moet zijn voltooid vóór zestien februari negentienhonderd zevenenzestig; 2. de garages mogen slechts worden gebruikt voor het stallen van personenauto's; zij mogen niet voor het uitoefenen van het garagebedrijf of anderszins bedrijfsmatig worden gebruikt; 3. de halfjaarlijkse termijnen van de canons moeten worden voldaan vóór of op de zestiende februari en zestiende augustus van elk jaar. In verband met het bepaalde bij artikel 4, zesde lid van de hiervoor onder A bedoelde Algemene bepalingen, moet, daar de erfpachtster ingevolge het bepaalde bij het eerste lid van dat artikel 4, als waarborgsom tweemaal de jaarlijkse canon heeft gestort, de eerste betaling van een halfjaarlijkse termijn van de canon geschieden vóór of op zestien februari negentienhonderd zevenenzestig. De comparant ter ene zijde, verklaarde in zijn gemelde hoedanigheid, dat in het voormelde besluit van de Gemeenteraad van Amsterdam de dato een september negentienhonderd vijfenzestig nummer 757, als grenzen van het bouwblok, waarin de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde terreinen zijn gelegen zijn aangegeven Amerbos voor de terreinen, kadastraal bekend als gemeente Amsterdam sektie AL nummers 233, 219 en 234 en Elpermeer voor wat betreft de terreinen, kadastraal bekend als diezelfde gemeente en sektie nummers 235 en 220 en dat in dat besluit is bepaald, dat als datum, met ingang waarvan voor het eerst een in genoemde bouwblokken gelegen gemeenteterrein in voortdurende erfpacht is uitgegeven, zal worden aangenomen de dag, waarop is ingegaan het erfpachtsrecht op het desbetreffende bij deze akte uitgegeven en aanvaarde terrein, zijnde de zestiende februari negentienhonderd vijfenzestig, op welke datstvermelde datum derhalve voor de terreinen is begonnen te lopen de termijn van vijfenzeventig jaar, vermeld in artikel 6 tweede lid van de hiervoor onder A bedoelde Algemene Bepalingen. De comparanten ter andere zijde verklaarden daarvan kennis te dragen en een en ander goed te keuren. Voorts verklaarden de comparanten dat hen met betrekking tot de bij deze akte in voortdurende erfpacht uitgegeven en aanvaarde gemeenteterreinen geen andere titels van aankomst of bewijzen van eigendom, noch enige overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam bekend zijn dan: wat betreft sektie AL nummers 233 (voorzover afkomstig van het oude nummer gemeente Nieuwendam sektie A nummer 315), 219 en 234 (voorzover afkomstig van het oude nummer Nieuwendam sektie A nummer 314) door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op vijf november negentienhonderd tweeënzestig in deel

BEWARING: AMSTERDAM

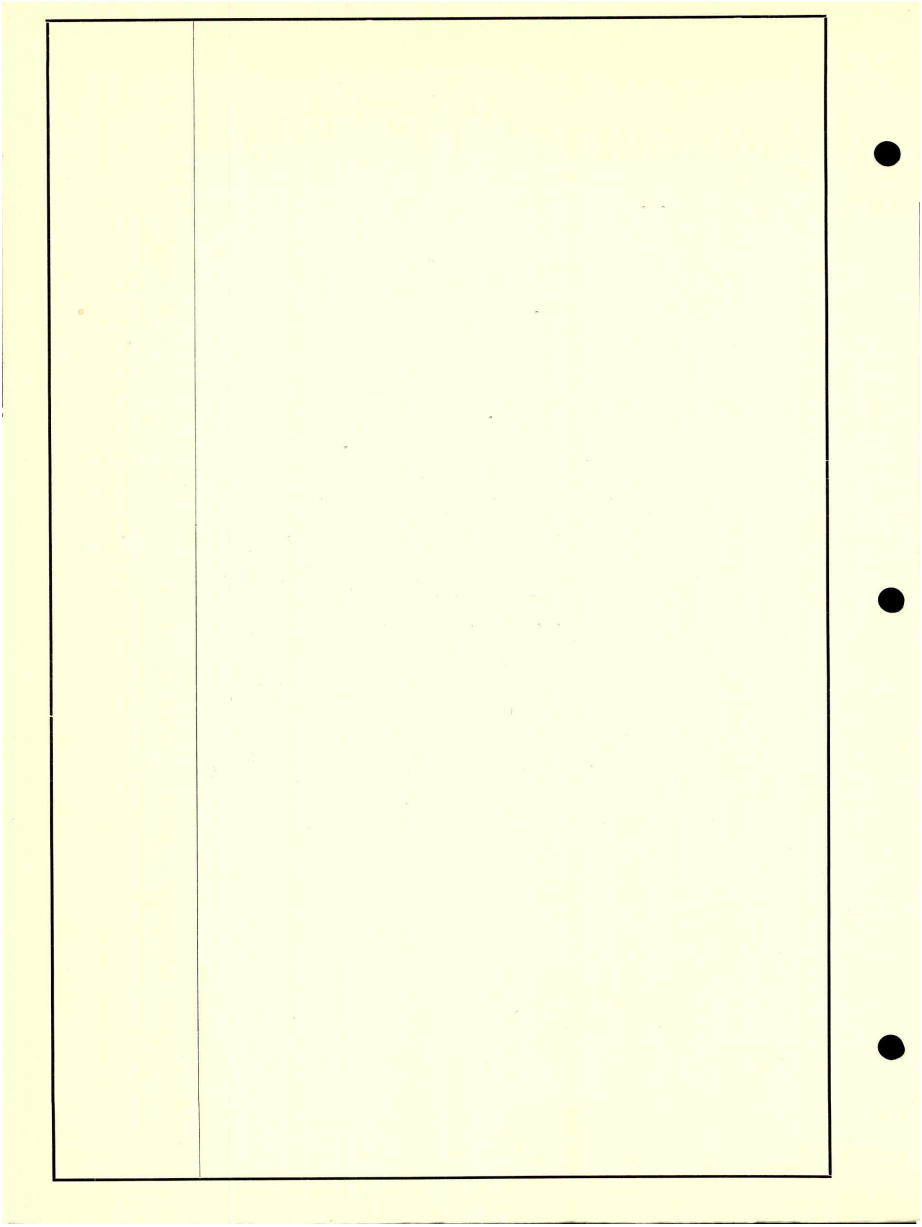
4269/123 | 161

De Hypotheekbewaarder,

"eerste vervolgblad

4090 nummer 17 van het afschrift ener akte van transport houdende kwijting voor de koopsom diezelfde dag verleden voor notaris H.J. Nipperus te Amsterdam;
wat betreft sektie AL nummer 233 (voor zover afkomstig van het oude nummer gemeente Nieuwendam sektie A nummer 308) door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op dertig november negentienhonderd tweeënzestig in deel 4093 nummer 122 van het afschrift ener akte van transport houdende kwijting voor de koopsom negenentwintig november negentienhonderd tweeënzestig voor notaris J. Dirkzwager te Purmerend verleden;
wat betreft sektie AL nummers 234 (voor zover afkomstig van het oude nummer gemeente Nieuwendam sektie A nummer 1972) 235 en 220 door de overschrijving ten hypotheekkantore te Amsterdam op achtentwintig april negentienhonderd negenenvijftig in deel 3922 nummer 48 van het afschrift ener akte van transport houdende kwijting voor de koopsom diezelfde dag verleden voor notaris Mr. M.J. Meijer te Amsterdam.
Terzake van deze erfpacht verklaarden comparanten woonplaats te kiezen ten stadhuize van Amsterdam.
Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd vermeld, in tegenwoordigheid van
de Heren Johannes Henricus Maria Frencken, kandidaat-notaris, en Jan Pieter Mars, notarisklerk, respectievelijk wonende te Amsterdam en Broek in Waterland,
als getuigen, evenals de comparanten mij, notaris, bekend.
De comparanten hebben met de getuigen en mij, notaris, deze akte onmiddellijk na voorlezing ondertekend.
(getekend) H.Onderwijzer; J.C.de Vries; A.Veenstra; G.de Haan; J.Frencken; J.P.Mars; N.M.Posch notaris.
Uitgegeven voor afschrift
(getekend) N.M. Posch, notaris.
De ondergetekende Nico Martinus Posch, notaris te Amsterdam, verzoekt de Heer Hypotheekbewaarder te Amsterdam de aan dit afschrift gehechte kaarten niet in de registers over te nemen.
Amsterdam, 16 september 1966 (getekend) N.M.Posch, notaris.
Doorgehaald: een letter in regel 37 bladzijde 1; een woord in regel 52 bladzijde 1 en vervangen door het ene woord "kaarten"
Bijgevoegd de zeven woorden "vijfenzestig tot en met vijftien februari negentienhonderd" in regel 12 bladzijde 2.
De ondergetekende Nico Martinus Posch, notaris te Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 16 september 1966.

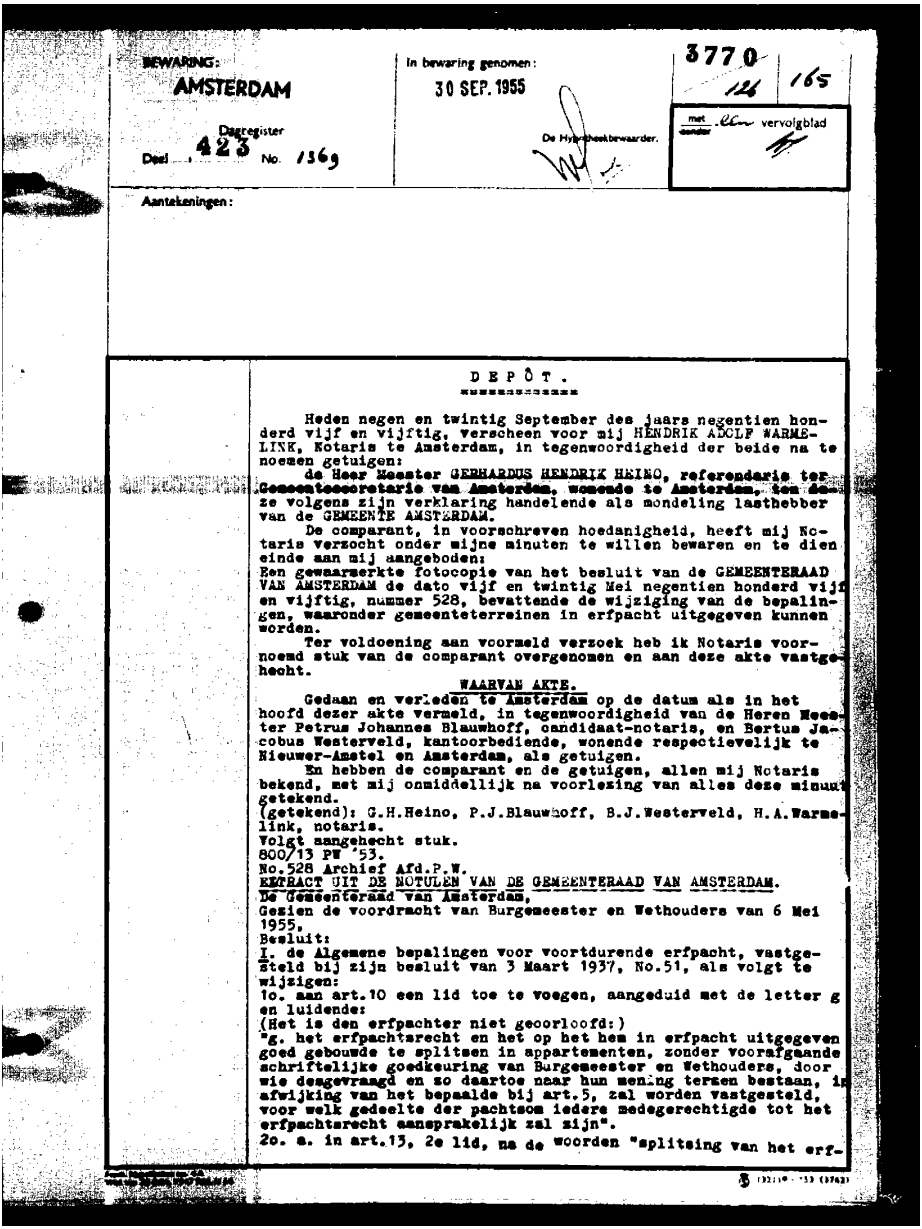
Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
104229*



Bijlage

43674_Gewijzigde erfpachtsvoorwaarden.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN



BEWARING: AMSTERDAM

Dagregister Deel 423 No. 1369

In bewaring genomen: 30 SEP. 1955

De Hypotheekbewaarder.

3770 126 165

met ~~zonder~~ vervolgblad

Aantekeningen:

D E P Ô T .

Heden negen en twintig September des jaars negentien honderd vijf en vijftig, verscheen voor mij HENDRIK ADOLF WARMELINK, Notaris te Amsterdam, in tegenwoordigheid der beide na te noemen getuigen:

de Heer Meester GERHARDUS HENDRIK HEINO, referendaris ter Gemeentesecretarie van Amsterdam, wonende te Amsterdam, ten deze volgens zijn verklaring handelende als mondeling lasthebber van de GEMEENTE AMSTERDAM.

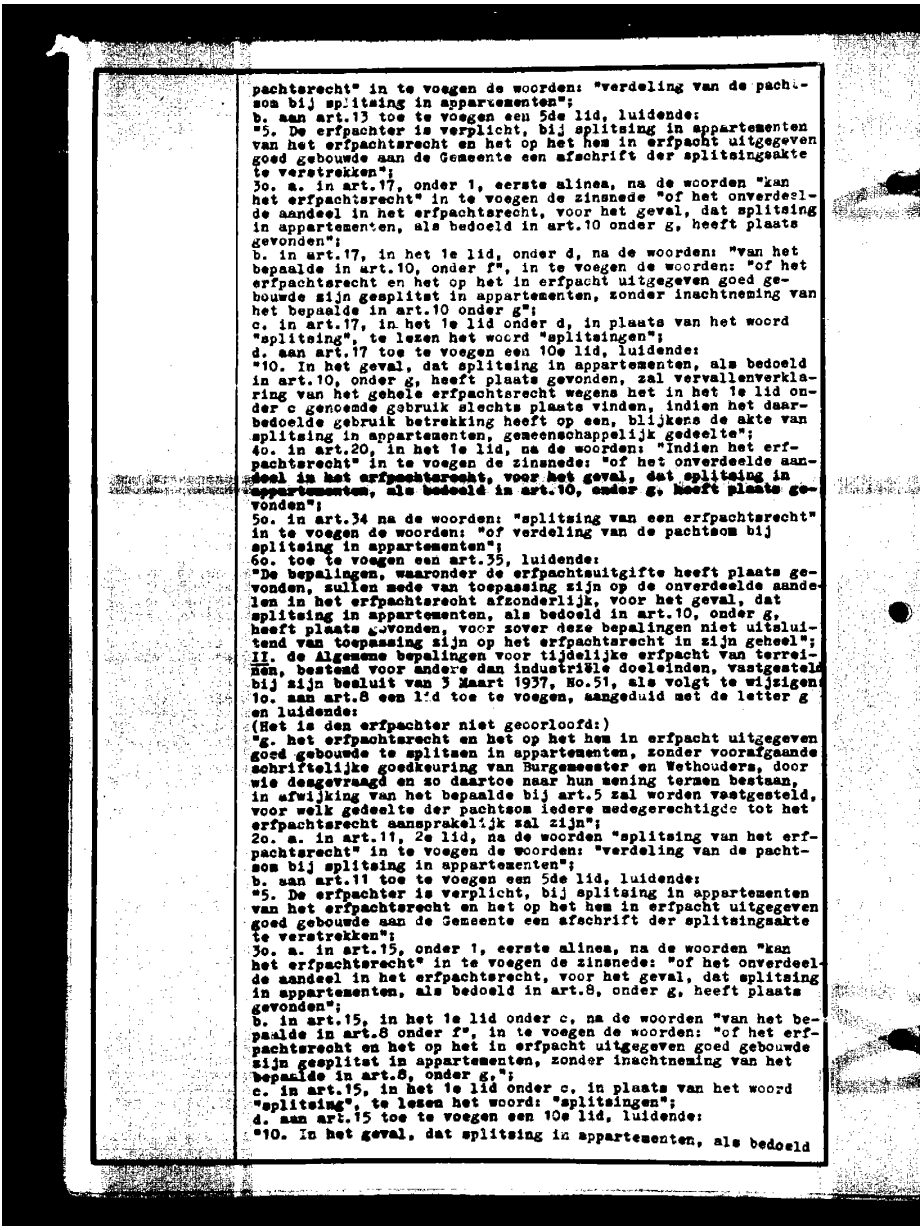
De comparant, in voorschreven hoedanigheid, heeft mij Notaris verzocht onder mijne minuten te willen bewaren en te dien einde aan mij aangeboden:
Een gewaarmerkte fotocopie van het besluit van de GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM de dato vijf en twintig Mei negentien honderd vijf en vijftig, nummer 528, bevattende de wijziging van de bepalingen, waaronder gemeenteterreinen in erfpacht uitgegeven kunnen worden.

Ter voldoening aan voormeld verzoek heb ik Notaris voornoemd stuk van de comparant overgenomen en aan deze akte vastgehecht.

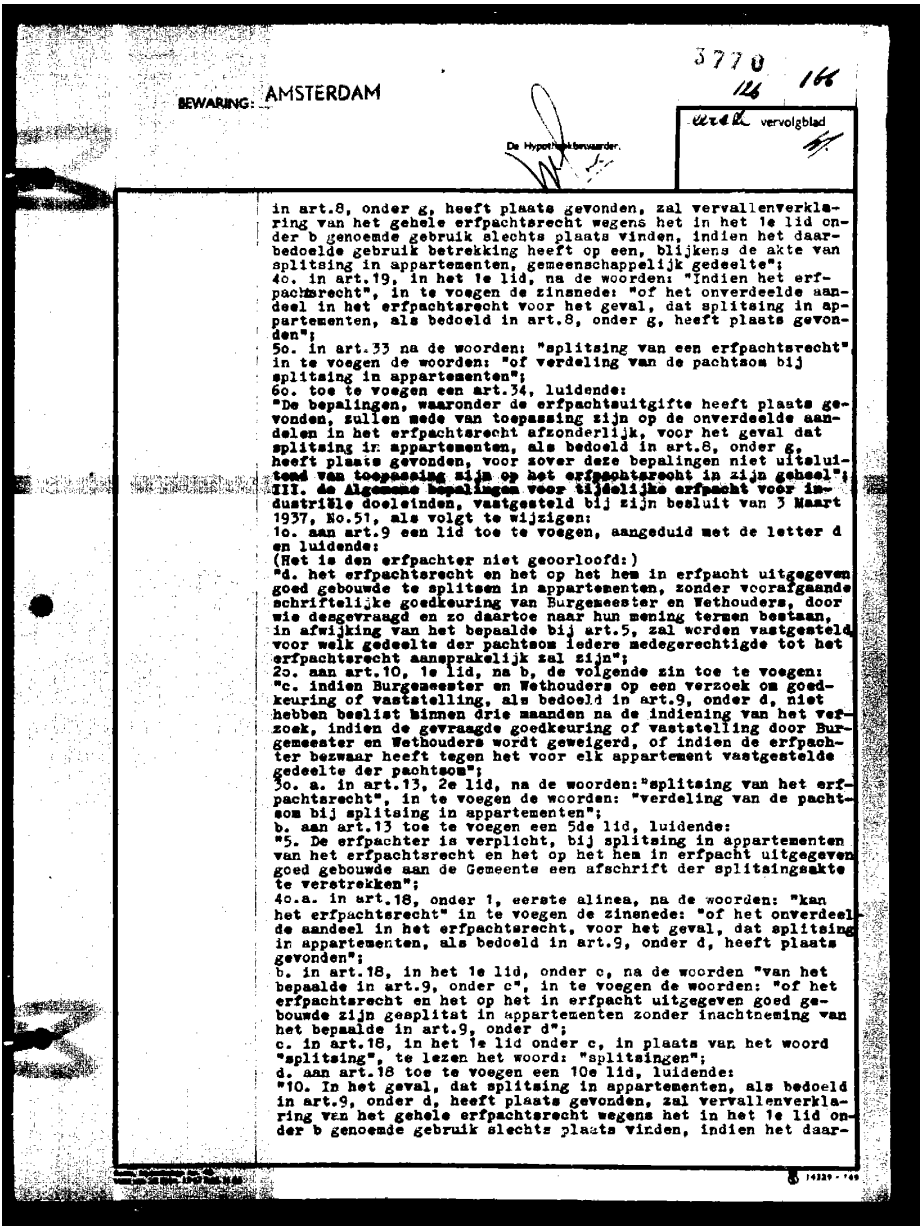
WAARVAN AKTE.

Gedaan en verleden te Amsterdam op de datum als in het hoofd dezer akte vermeld, in tegenwoordigheid van de Heren Meester Petrus Johannes Blauwhoff, candidaat-notaris, en Bertus Jacobus Westerveld, kantoorbediende, wonende respectievelijk te Nieuwer-Amstel en Amsterdam, als getuigen.

En hebben de comparant en de getuigen, allen mij Notaris bekend, met mij onmiddellijk na voorlezing van alles deze minuut getekend.
(getekend): G.H.Heino, P.J.Blauwhoff, B.J.Westerveld, H.A.Warmelink, notaris.
Volgt aangehecht stuk.
800/13 PW '53.
No.528 Archief Afd.P.W.
EXTRACT UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD VAN AMSTERDAM.
De Gemeenteraad van Amsterdam,
Gezien de voordracht van Burgemeester en Wethouders van 6 Mei 1955,
Besluit:
I. de Algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht, vastgesteld bij zijn besluit van 3 Maart 1937, No.51, als volgt te wijzigen:
1o. aan art.10 een lid toe te voegen, aangeduid met de letter g en luidende:
(Het is den erfpachter niet geoorloofd:)
"g. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening terzen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art.5, zal worden vastgesteld, voor welk gedeelte der pachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn".
2o. a. in art.13, 2e lid, na de woorden "splitsing van het erf-



pachtsrecht" in te voegen de woorden: "verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen";
b. aan art.13 toe te voegen een 5de lid, luidende:
"5. De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift der splitsingsakte te verstrekken";
3o. a. in art.17, onder 1, eerste alinea, na de woorden "kan het erfpachtsrecht" in te voegen de zinsnede "of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.10 onder g, heeft plaats gevonden";
b. in art.17, in het 1e lid, onder d, na de woorden: "van het bepaalde in art.10, onder f", in te voegen de woorden: "of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen, zonder inachtneming van het bepaalde in art.10 onder g";
c. in art.17, in het 1e lid onder d, in plaats van het woord "splitsing", te lezen het woord "splitsingen";
d. aan art.17 toe te voegen een 10e lid, luidende:
"10. In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.10, onder g, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1e lid onder c gemelde gebruik slechts plaats vinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte";
4o. in art.20, in het 1e lid, na de woorden: "Indien het erfpachtsrecht" in te voegen de zinsnede: "of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.10, onder g, heeft plaats gevonden";
5o. in art.34 na de woorden: "splitsing van een erfpachtsrecht" in te voegen de woorden: "of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen";
6o. toe te voegen een art.35, luidende:
"De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.10, onder g, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel";
II. de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht van terreinen, bestemd voor andere dan industriële doeleinden, vastgesteld bij zijn besluit van 3 Maart 1937, No.51, als volgt te wijzigen:
1o. aan art.8 een 1e lid toe te voegen, aangeduid met de letter g en luidende:
(Het is den erfpachter niet geoorloofd:)
"g. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art.5 zal worden vastgesteld, voor welk gedeelte der pachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn";
2o. a. in art.11, 2e lid, na de woorden "splitsing van het erfpachtsrecht" in te voegen de woorden: "verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen";
b. aan art.11 toe te voegen een 5de lid, luidende:
"5. De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift der splitsingsakte te verstrekken";
3o. a. in art.15, onder 1, eerste alinea, na de woorden "kan het erfpachtsrecht" in te voegen de zinsnede: "of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.8, onder g, heeft plaats gevonden";
b. in art.15, in het 1e lid onder c, na de woorden "van het bepaalde in art.8 onder f", in te voegen de woorden: "of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen, zonder inachtneming van het bepaalde in art.8, onder g,";
c. in art.15, in het 1e lid onder c, in plaats van het woord "splitsing", te lezen het woord: "splitsingen";
d. aan art.15 toe te voegen een 10e lid, luidende:
"10. In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld



BEWARING: AMSTERDAM

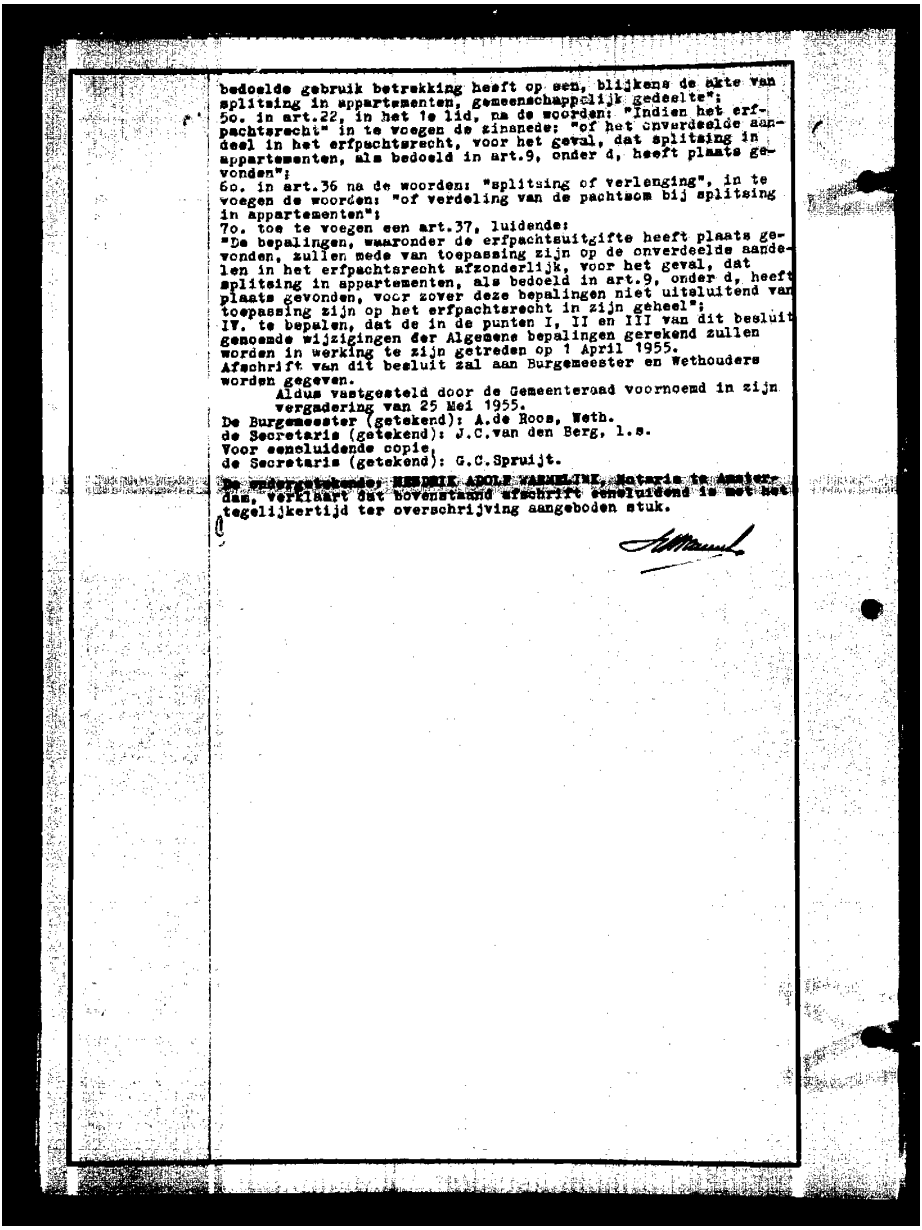
3770 126 166

vervolgblad

De Hypotheekbewaarder.

in art.8, onder g, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1e lid onder b genoemde gebruik slechts plaats vinden, indien het daarbedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte";
4o. in art.19, in het 1e lid, na de woorden: "Indien het erfpachtsrecht", in te voegen de zinsnede: "of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.8, onder g, heeft plaats gevonden";
5o. in art.33 na de woorden: "splitsing van een erfpachtsrecht" in te voegen de woorden: "of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen";
6o. toe te voegen een art.34, luidende:
"De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.8, onder g, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel";
III. de Algemene bepalingen voor tijdelijke erfpacht voor industriële doeleinden, vastgesteld bij zijn besluit van 3 Maart 1937, No.51, als volgt te wijzigen:
1o. aan art.9 een lid toe te voegen, aangeduid met de letter d en luidende:
(Het is den erfpachter niet geoorloofd:)
"d. het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde te splitsen in appartementen, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van Burgemeester en Wethouders, door wie desgevraagd en zo daartoe naar hun mening termen bestaan, in afwijking van het bepaalde bij art.5, zal worden vastgesteld voor welk gedeelte der pachtsom iedere medegerechtigde tot het erfpachtsrecht aansprakelijk zal zijn";
2o. aan art.10, 1e lid, na b, de volgende zin toe te voegen:
"c. indien Burgemeester en Wethouders op een verzoek om goedkeuring of vaststelling, als bedoeld in art.9, onder d, niet hebben beslist binnen drie maanden na de indiening van het verzoek, indien de gevraagde goedkeuring of vaststelling door Burgemeester en Wethouders wordt geweigerd, of indien de erfpachter bezwaar heeft tegen het voor elk appartement vastgestelde gedeelte der pachtsom";
3o. a. in art.13, 2e lid, na de woorden:"splitsing van het erfpachtsrecht", in te voegen de woorden: "verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen";
b. aan art.13 toe te voegen een 5de lid, luidende:
"5. De erfpachter is verplicht, bij splitsing in appartementen van het erfpachtsrecht en het op het hem in erfpacht uitgegeven goed gebouwde aan de Gemeente een afschrift der splitsingsakte te verstrekken";
4o.a. in art.18, onder 1, eerste alinea, na de woorden: "kan het erfpachtsrecht" in te voegen de zinsnede: "of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.9, onder d, heeft plaats gevonden";
b. in art.18, in het 1e lid, onder c, na de woorden "van het bepaalde in art.9, onder c", in te voegen de woorden: "of het erfpachtsrecht en het op het in erfpacht uitgegeven goed gebouwde zijn gesplitst in appartementen zonder inachtneming van het bepaalde in art.9, onder d";
c. in art.18, in het 1e lid onder c, in plaats van het woord "splitsing", te lezen het woord: "splitsingen";
d. aan art.18 toe te voegen een 10e lid, luidende:
"10. In het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.9, onder d, heeft plaats gevonden, zal vervallenverklaring van het gehele erfpachtsrecht wegens het in het 1e lid onder b genoemde gebruik slechts plaats vinden, indien het daar-

14329 - 749



bedoelde gebruik betrekking heeft op een, blijkens de akte van splitsing in appartementen, gemeenschappelijk gedeelte";
5o. in art.22, in het 1e lid, na de woorden: "Indien het erfpachtsrecht" in te voegen de zinsnede: "of het onverdeelde aandeel in het erfpachtsrecht, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.9, onder d, heeft plaats gevonden";
6o. in art.36 na de woorden: "splitsing of verlenging", in te voegen de woorden: "of verdeling van de pachtsom bij splitsing in appartementen";
7o. toe te voegen een art.37, luidende:
"De bepalingen, waaronder de erfpachtsuitgifte heeft plaats gevonden, zullen mede van toepassing zijn op de onverdeelde aandelen in het erfpachtsrecht afzonderlijk, voor het geval, dat splitsing in appartementen, als bedoeld in art.9, onder d, heeft plaats gevonden, voor zover deze bepalingen niet uitsluitend van toepassing zijn op het erfpachtsrecht in zijn geheel";
IV. te bepalen, dat de in de punten I, II en III van dit besluit genoemde wijzigingen der Algemene bepalingen gerekend zullen worden in werking te zijn getreden op 1 April 1955.
Afschrift van dit besluit zal aan Burgemeester en Wethouders worden gegeven.

Aldus vastgesteld door de Gemeenteraad voornoemd in zijn vergadering van 25 Mei 1955.

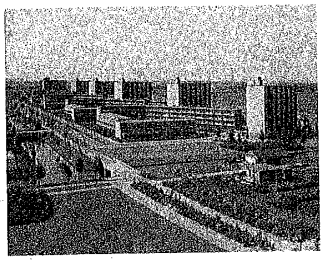
De Burgemeester (getekend): A.de Roos, Weth.
de Secretaris (getekend): J.C.van den Berg, l.s.
Voor eensluidende copie,
de Secretaris (getekend): G.C.Spruijt.

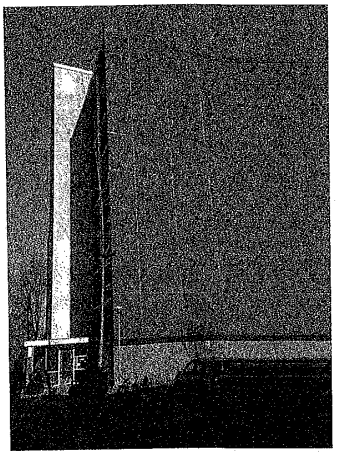
De ondergetekende, HENDRIK ADOLF VERMEULEN, notaris te Amsterdam, verklaart dat bovenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.

Bijlage

43674_Jaarverslag 2017 VVE.pdf

JAARVERSLAG 2017
LEDENVERGADERING:
18 APRIL 2018





1967 versus 2017

Administratievereniging Buikslotermeer
Amerbos 2, 1025 ZM Amsterdam
www.vvebuikslotermeer.nl
vvebuikslotermeer@outlook.com

JAARVERSLAG

Administratievereniging Buikslotermeer

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave 1
Algemene informatie 2
Voorwoord van de voorzitter 4
Verslag algemene zaken 5
Inleiding 5
Communicatie met Raad van Commissarissen 5
Communicatie met Complexcommissies 5
Communicatie met leden 6
Communicatie met kopers 6
Administratie 6
Verslag technische zaken 7
Verslag financiële zaken 8
Voorwoord 8
Bezittingen en schulden 2016/2017 8
Staat van baten en lasten 10
Preadvies Raad van Commissarissen 11
Preadvies van de Commissie van Eigenaars 12
Begrotingen en onderhoudsplan 13
Begrotingen 2018 en 2019 13
Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2018 14
Vooruitblik grootonderhoud 14
Personalia 16
Raad van Commissarissen 16
Bestuur 16
Complexcommissies 16
Bijlage: financiële details 17
Indexatie bedragen uit het HHR en RSE 17
Prijzen verkochte woningen 2017 17
Inbreng in bestemmingsreserves 18
Bijlage: Kasstroomoverzicht 19
Bijlage: Algemene grondslagen voor de jaarrekening 20
Toelichting financiële cijfers 21
Bijlage: Accountantsverklaring 25

N.B.: Dit verslag blijft, ingevolge artikel 38, lid 10, van het Huishoudelijk Reglement eigendom van de Vereniging van Eigenaren Buikslotermeer.

ALGEMENE INFORMATIE

Over het boekjaar 2017 van de Administratievereniging Bulkslotermeer te Amsterdam en de Verenigingen van Eigenaars Bulkslotermeer A, B, C, D en E te Amsterdam

Bestuur		Aftredend
S.F.A. de Bree	Voorzitter	2018
M.S.B. de Bois	Secretaris	2019
T.S. Akkerhuis	Penningmeester	2020
M.J. Dijkstra	Technische zaken	2020
R. Baldjoe	Algemeen lid	2022

Complexcommissie gebouw A		Aftredend
A. Van den Belt	Voorzitter	2022
R. Middelkoop	Secretaris	2018
J. Souw	Penningmeester	2019
Vacature	Technisch lid	2020
E. Storm	Algemeen lid	2021

Complexcommissie gebouw B		Aftredend
A.J. Resseler	Voorzitter	2018
M. Meijer	Secretaris	2020
G. Steenbergen	Penningmeester	2021
C. Tolman	Technisch lid	2022
Vacature	Algemeen lid	2019

Complexcommissie gebouw C		Aftredend
H.P.G. van Nieuwkerk	Voorzitter/Penningmeester	2020
J. Bolder	Secretaris	2020
Vacature	Technisch lid	-----
E. Zillesen	Algemeen lid	2021
I. van Sundert	Algemeen lid	2022

Complexcommissie gebouw D		Aftredend
E.G. Kok	Voorzitter	2021
A.J. Vleeschhouwer	Secretaris	2019
M.A.M. Cahuzak	Penningmeester	2020
M.C. Hertog	Technisch lid	2022
B. Goossen	Algemeen lid	2018

Complexcommissie gebouw E		Aftredend
D. Soetebier	Voorzitter	2018
A. Simons	Secretaris	2022
M.T. Rodriguez	Penningmeester	2020
J. Borghart	Technisch lid	2019
Vacature	Algemeen lid	-----

Raad van Commissarissen		Aftredend
H. Truijens	President	2018
Vacature	Secretaris	2019
H.A. Norbruis	Financiële zaken	2022
E. van der Kwast	Technische zaken	2020
Y. Koop	Algemeen lid	2022

Externe Administrateur

Rappange Administratie B.V., Prinsengracht 255-259, 1016 GV Amsterdam.
Telefoon: 020 - 624 03 63 / fax 020 – 626 36 59 / email: avb@rappange.com

Technisch medewerker

G. de Reus – guusbulkslotermeer@outlook.com
p/a Amerbos 2. Telefoon / fax: 020 – 632 67 23.

Accountant

Baker Tilly Berk N.V., Radioweg 1e-f, Postbus 60027, 1320 AA te Almere.

Bank

ABN / AMRO, Bulkslotermeerplein 241, Postbus 26175, 1025 XC Amsterdam.
Het IBAN is: NL 08 ABNA 046 711 5362 ten name van de
Administratievereniging Bulkslotermeer.

Website / E-mail

www.vvebulkslotermeer.nl / vvebulkslotermeer@outlook.com

VOORWOORD VAN DE VOORZITTER

Voor u ligt het jaarverslag van 2017. Ik wil u vragen om dit verslag goed door te lezen.

Afgelopen jaar tijdens de algemene ledenvergadering op 5 april was er een grote wissel inzake aftredende en toetredende bestuursleden. Twee van de vier bestuursleden traden af: Ik mocht het stokje overnemen van mijn voorganger Jeannette Walters. Martin Dijkstra (technische zaken) verving Ad van Sundert. En ook Randy Baidjoe (algemene zaken) kwam het bestuur versterken. Met deze vijf personen verwachtten we de werkdruk gelijker te kunnen verdelen en gebruik te maken van elkaars kennis en kunde.

Wat mij in zeer positieve zin opviel tijdens de voorafgaande selectiegesprekken en de daaropvolgende inwerkperiode waren de voortvarendheid, deskundigheid en nauwkeurigheid van de betrokken bestuursleden. Maar ook de vriendschappelijkheid en de gezelligheid die ruimte kregen tijdens de verschillende bestuursvergaderingen en het regelmatige digitale contact.

Ik zal eerlijk toegeven dat het best een kluif is als je met drie nieuwe mensen in een bestuur komt omdat je begint met een achterstand in kennis van zaken. Maar onze serieuze en betrokken houding hebben ervoor gezorgd dat we snel in onze nieuwe rol zijn gegroeid. Humor en relativeringsvermogen vind ik daarin erg belangrijk. Daarnaast is het prettig om met mensen te werken die zich willen inzetten voor hun leefomgeving en van aanpakken weten. Gelukkig konden wij rekenen op steun en een constructieve houding van de (nieuw toegetreden) commissarissen en uiteraard ook op actieve leden van onze vijf complexcommissies.

Inhoudelijk zijn we dit jaar met drie grote onderwerpen bezig geweest:
- Ten eerste het in gang zetten van het liftenproject, na de vele en onrust veroorzakende storingen aan de liften in al onze gebouwen. Over dit project, het vervangen van alle liften, bent u reeds ingelicht in 2017 middels het Infobulletin. Verderop in het technisch verslag meer hierover.
- Ten tweede de voortdurende aandacht voor niet toegestane kamertjesverhuur, evenals voor verhuur waarvoor geen toestemming vooraf is gevraagd. Hierbij speelt onze bestuursgenoot Randy een belangrijke rol, omdat hij door zijn werk een grote praktische kennis heeft van soortgelijke juridische kwesties. Wij waarderen hierin zijn rol.
- Het derde onderwerp is het voortdurende klein onderhoud dat zich voordoet, bijvoorbeeld door lekkages, gewoon terugkerend onderhoud of schade ontstaan door vandalisme of storm.

Helaas voor ons bestuur zal onze penningmeester aftreden op de komende ledenvergadering. Thomas bezit niet alleen deskundigheid, een grote betrokkenheid, maar ook een flinke dosis humor. Wij gaan hem ontzettend missen!

Tot de tijd dat we een nieuw bestuurslid financiële zaken mogen verwelkomen, neemt Randy, ondersteund door ons allemaal, zijn werkzaamheden over.

Bij dezen doe ik wederom een oproep aan eigenaars die in onze gebouwen wonen contact met ons op te nemen om de vacature van penningmeester te komen vervullen: je leert er veel van, krijgt goede contacten en ontvangt een mooie vergoeding.

Tot ziens op de ledenvergadering.

VERSLAG ALGEMENE ZAKEN

Inleiding

Het bestuur kreeg met ingang van april 2017 maar liefst drie nieuwe leden en kwam daarmee op vijf leden. Dat was lang niet zo geweest. De nieuwe leden moesten zich nog wel inwerken. Martin is verantwoordelijk voor het technische gedeelte, Randy zet zich in voor algemene zaken en Sophie neemt het voorzitterschap op zich.

Helaas voor het bestuur heeft de penningmeester kort na de jaarvergadering 2017 zijn appartement verkocht en is verhuisd naar elders. Dit geeft opnieuw een vacature die naar nu blijkt, niet gemakkelijk is in te vullen. Bij het ter perse gaan van dit jaarverslag bestaat de vacature nog steeds.

Guus de Reus heeft het gehele jaar naar onze volle tevredenheid zijn werkzaamheden uitgevoerd. Met zijn zelfstandigheid, en steeds ruimere ervaring in het begeleiden van grote projecten, is hij ons tot grote steun. Daarnaast heeft hij ook zelf veel initiatieven genomen. Wij zijn erg blij met Guus.

Het schoonmaakbedrijf Wiering maakte ook in 2017 onze gebouwen schoon. De traptreden zijn in 2017 opnieuw gecoat wat het schoonmaken ervan vergemakkelijkt.

Wij verzoeken u dit verslag kritisch te lezen. Op- en aanmerkingen stellen wij op prijs. Wij geven u graag een zo goed mogelijk antwoord. Daarom is het noodzakelijk dat het bestuur de antwoorden kan voorbereiden. Dit zorgt er ook voor dat we tijdens de vergadering het tempo er in kunnen houden. Wij vragen u daarom uw vragen en opmerkingen **minimaal tien dagen vóór de vergadering** schriftelijk in te dienen bij het adres Amerbos 2. Natuurlijk mag dit ook via e-mail: vvebulkslotermeer@outlook.com.

In het algemene deel van het verslag gaan we kort in op een aantal belangrijke en actuele zaken waarmee het bestuur zich heeft beziggehouden in de verslagperiode. Hierop volgt het technische deel, dan het financiële deel en de pre-adviezen verstrekt door de Raad van Commissarissen en de complexcommissies. Daarna kijken we vooruit met de begroting 2018/2019 en de langetermijnplanning. Vervolgens leest u het overzicht van aftredende en aantredende leden van het bestuur, de Raad van Commissarissen en complexcommissies.

Tot slot vindt u nog:

- Financiële aanvulling met meer details.
- Een machtigingsformulier. Dit kunt u gebruiken als u niet bij de ALV kunt zijn, maar wel uw stemrecht wilt gebruiken.

Communicatie met Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen is de toezichthouder van het bestuur. Zij houdt het beleid in de gaten en heeft een bindende stem over grote beslissingen. Ze vergadert tweemaal per jaar met het Bestuur in een gecombineerde vergadering. In deze vergaderingen worden financiële en technische zaken besproken. Tussendoor wordt de Raad op de hoogte gehouden met samenvattingen van de notulen van de bestuursvergaderingen. Voor spoedeisende zaken is er overleg per e-mail geweest. We danken de Raad voor haar flexibiliteit.

De Raad hoort te bestaan uit vijf leden. Momenteel zijn het er vier. Eén lid is aftredend dit jaar, maar stelt zich herkiesbaar. Blijft er dus nog één vacature.

Communicatie met Complexcommissies

De complexcommissies zijn de ogen en de oren van het bestuur. Ze verwelkomen nieuwe bewoners en zijn het eerste aanspreekpunt bij problemen. De nieuwjaarsborrels die ze organiseren zijn altijd drukbezocht en zorgen voor de nodige cohesie tussen bewoners.

Tweemaal per jaar vergaderen de complexcommissies in een gecombineerde vergadering met het Bestuur. Hierin worden ze bijgepraat over financiën en onderhoud. Tussen deze vergaderingen door ontvangen ze een samenvatting van de notulen van de bestuursvergaderingen.

De leden die volgens het rooster kunnen aftreden hebben zich opnieuw verkiesbaar gesteld. Wij vertrouwen er op dat zij door u worden gekozen. In de gebouwen A, B, C en E zijn nog vacatures voor leden.

Communicatie met leden

Het afgelopen jaar is de AVB-nieuwsbrief vijf keer verschenen. Namelijk in de maanden maart, mei, augustus, oktober en december.

We besteedden onder andere aandacht aan: de website, zorg voor de buurt, geluidsoverlast, leef- en gedragsregels in huis en op de galerij, onderhoud door u zelf van de draaikiepramen en de verhuur door eigenaren al dan niet via AirBnB. Ook werd het project inzake vervanging van de liften opgestart.

Communicatie met kopers

Onze vereniging heeft een eigen website: www.vvebuikslotermeer.nl. Op deze site staan veel bijzonderheden over onze vereniging van eigenaren en onze appartementen vermeld. Wilt u uw appartement verkopen? Dan raden wij aan om in de verkoopadvertenties, op internetpagina's en op de borden van de makelaar ons websiteadres te laten vermelden. Geïnteresseerden kunnen dan kennis nemen van onze financiële situatie, onze planning grootonderhoud, ligging van de gebouwen, etc. Kopers kunnen informatie inwinnen via avb@rappange.com.

Administratie

De afdeling VvE Administratie van Rappange Administratie BV staat al meer dan 15 jaar onder leiding van Peter Dekker. Onze boekhouding en ledenadministratie zijn bij zijn medewerkers in uitstekende handen. Ook voor vragen die het bestuur heeft over achterstandsbeheersing, verzekeringen en dagelijkse bestuurszaken staan Peter en zijn medewerkers voor ons klaar. Samen met Peter en zijn afdeling houden we elkaar scherp. Op die manier verbeteren we zaken die minder goed gaan en houden we vast aan zaken die al goed gaan.

Namens Rappange verzorgt Ton Diemel ook sinds een flink aantal jaren de verslaglegging van de vergaderingen. Hij is dan ook altijd aanwezig bij de Algemene ledenvergadering, de overleggen met de Raad van Commissarissen en de overleggen met de Complexcommissies. Steeds weer bewijst hij zich als een uitstekend notulist. Wij danken hem daar met het grootste respect voor.

VERSLAG TECHNISCHE ZAKEN

Onder technische zaken rekenen we alles wat te maken heeft met het fysieke onderhoud aan, en verbetering van, de gebouwen en installaties. Guus de Reus heeft hier als technisch medewerker een belangrijke rol in. Wij danken hem voor de grote hoeveelheid werk die hij in 2017 verzet heeft. En voor zijn initiatieven in 2017.

Bepaalde zaken horen bij regulier onderhoud. Dit zijn dingen die met grote regelmaat terugkomen, en financieel en planmatig niet heel groot zijn. Denkt u dan aan:

- Controleren van de gebouwen en waar nodig reparaties uitvoeren. Zoals
  - vervangen van kapotte verlichting,
  - uitvoeren klein schilderwerk,
  - signaleren van problemen die door derden moeten worden opgelost (intercom, lift, deurtechniek)
- Het laten keuren, onderhouden, en waar nodig, repareren en verbeteren van de liften.
- Druppels verschaffen voor de toegangsdeuren en naambordjes bestellen. Ja/Ja plaatjes op de brievenbussen volgens de nieuwe norm van de gemeente Amsterdam.
- Vervangen diverse gebouwonderdelen zoals deuren.

Belangrijker zijn de grote onderhoudsprojecten. Het afgelopen jaar heeft het bestuur met grote voortvarendheid de volgende omvangrijke projecten laten uitvoeren.

1. Het eerste project in 2017 betrof het aanbrengen van nieuwe kitvoegen tussen de kozijnen van de verschillende woningen en tussen de gevelbeplating van de gebouwen alsmede de liftschachten. Dit project is in grote lijnen naar tevredenheid uitgevoerd, al werd tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden lichte schade veroorzaakt aan het dak van de entree van twee gebouwen. De schade hiervan wordt zo veel mogelijk op de uitvoerder verhaald.
2. We hebben de hydroforen in alle gebouwen vervangen. Deze drukverhogingsinstallatie zorgt ervoor dat binnen een gebouw de waterleiding op druk gehouden wordt ten behoeve van een goede doorvoer van warm en koud water naar alle verdiepingen. Er is eveneens een extra aanpassing op de leiding van de hydrofoor gemaakt om het optreden van de legionella bacterie te voorkomen.
3. De VvE heeft de brandveiligheid nog eens onder de loep genomen. Wij hebben hiertoe besloten vanwege de ernstige flatbrand in Londen en de aangescherpte eisen van onze verzekeraar. Firma Chubb heeft inspecties en reparaties uitgevoerd aan de blusinstallaties en blusleidingen in onze gebouwen. We hebben in vervolg hierop eveneens een onderhoudscontract afgesloten.
4. De trappen in de hoofdtrappenhuizen waren niet schoon te krijgen. Er zaten slijtagegaten in waar vuil in bleef hangen, en zelfs extra schoonmaak in 2016 mocht niet baten. We hebben ervoor gekozen om firma Compier de trappen grondig onder handen te laten nemen. Ze zijn nu makkelijker schoon te maken en houden.
5. Na een aantal meldingen van lekkages in garages is er onderzoek verricht naar de staat van onze garagedaken door een onafhankelijk deskundige. Er is geconstateerd dat het nog onnodig was de gehele garagedaken te vervangen; wel is geïnventariseerd wat er verbeterd en gerepareerd moest worden en is een offertetraject gestart om de juiste aanbieder te selecteren.
6. Helaas was 2017 ook het jaar van de storingen aan onze liften. Door het grote aantal storingen en het feit dat de storingen zich niet beperkten tot één gebouw, is besloten om alle liften te gaan vervangen. Het bestuur heeft daartoe Liftconsult in de arm genomen om de aanbestedingsprocedure te begeleiden. Hierover bent u al geïnformeerd in Nieuwsbrief nr. 4 herfst 2017. De firma MES Liften is geselecteerd om de nieuwe liften te plaatsen.

In 2017 is er ook veel werk verricht aan het voorbereiden van grote projecten voor 2018. Hierover vindt u meer verderop in dit jaarverslag.

VERSLAG FINANCIËLE ZAKEN

Voorwoord

We staan er financieel erg goed voor. Dat hebben we te danken aan een hele volledige financiële planning voor de komende 15 jaar. Dat heeft meerdere voordelen. Zo missen we minder onderhoudsbeurten (aan bijvoorbeeld de kitvoegen). Daarmee voorkomen we hoge herstelkosten (als gevolg van lekkages) maar ook voorkomen we onaangename verrassingen. Er bestaan veel VvE's waarbij de leden zo nu en dan wordt gevraagd om een bijdrage van een paar duizend euro te doen vanwege onvoorziene werkzaamheden. In onze VvE is het verloop van uw bijdrage rustig en voorspelbaar en zou dit nooit gebeuren.

Bezittingen en schulden 2016/2017

In deze sectie ziet u eerst wat onze bezittingen zijn. Zoals u wel verwacht: we hebben geld op bankrekeningen. Dat zijn liquide middelen. Maar ook zijn mensen en organisaties ons nog geld verschuldigd. Dit noemen we een vordering, en dat zien we ook als een bezitting.

	Alle bedragen in euro's (€)	**ultimo 2017**	**ultimo 2016**
B	Bezittingen		
B1	Vorderingen		
	Vorderingen op leden	7.374	7.106
	Doorbelastingen aan leden	-	3.635
	Rente van ABN AMRO	403	1.314
	Rente van Roparco	213	2.538
	WA-verzekering	-	1.406
	Totaal vorderingen	*7.990*	*16.000*
B2	Liquide middelen		
	Robeco (Roparco)	1.009.264	1.006.726
	ABN AMRO spaarrekening	814.348	733.034
	ABN AMRO betaalrekening	19.665	14.372
	ING rekeningen complexcommissies	3.491	3.725
	Totaal liquide middelen	*1.846.768*	*1.757.857*
B	Bezittingen totaal	1.854.758	1.773.856

Hieronder ziet u wat de schulden zijn. De 1,8 miljoen euro die we hebben, die hebben we niet "omdat het kan". Die hebben we omdat we er een bestemming voor hebben. In eerste instantie betalen we er onze rekeningen van ("schulden op korte termijn"). De rest van het geld stoppen we in spaarpotjes, genaamd bestemmingsreserves.

We hebben vier bestemmingsreserves. De belangrijkste is die voor grootonderhoud. We hebben een meerjarenplan dat uitlegt wat we allemaal gaan doen van deze bestemmingsreserves. Een samenvatting van dit plan ziet u verderop, maar het volledige vijftienjarenplan kunt u bij ons opvragen. Er is ook een reserve waaruit we bepaalde vormen van schade vergoeden. Dit heeft u uitgelegd gekregen toen u uw appartement kocht. Tevens is er een bestemmingsreserve voor onvoorziene uitgaven. Daarnaast reserveren we geld voor mensen die hun ledenbijdrage niet betalen. Natuurlijk zullen we ons inzetten om deze mensen te helpen en desnoods te laten verwijderen, maar in sommige gevallen worden gemiste ledenbijdragen niet meer ingehaald.

Tot slot zijn er de overlopende posten. Daarbij moet u denken aan kleine verschillen door de jaarwisseling, zoals werkzaamheden die in december gedaan zijn en in januari worden betaald.

	Alle bedragen in euro's (€)	ultimo 2017	ultimo 2016
S	Schulden		
S1	Ledenreserve		
	Stand 31 december 2015 resp. 2014	2.665	2.228
	Bij: Inschrijfgelden (Ing. Art 3, lid 3 HHR)	494	437
	Totaal ledenreserve	*3.159*	*2.665*
S2	Grootonderhoud gebouwen en installaties		
	Stand eind voorgaand jaar	1.409.720	1.183.404
	Toename volgens begroting	403.000	408.800
	Uitgaven kitvoegen en schilderwerk	-305.794	-19.175
	Uitgaven reiniging leidingen	-10.636	-
	Uitgaven hydrofoorpompen	-26.362	-
	Uitgaven herstel garagedaken resp. -deuren	-2.402	-85.426
	Uitgaven LED-verlichting	-	-43.333
	Uitgaven schoorsteenrenovatie	-	-7.179
	Uitgaven reparatie liften	-16.577	-27.371
	Totaal reserve grootonderhoud	*1.450.949*	*1.409.720*
S3	Glas- en inbraakschade		
	Stand eind voorgaand jaar	50.000	50.000
	Toename volgens begroting	4.934	8.216
	Uitgaven aan schades	-4.934	-8.216
	Totaal reserve schades	*50.000*	*50.000*
S4	Dubieuze debiteuren		
	Stand eind voorgaand jaar	213	350
	Mutatie vanwege 3%-regel	-599	2.781
	Toename door vervallen vorderingen	607	622
	Verliezen door executieverkopen	-	-3.540
	Totaal reserve debiteuren	*221*	*213*
S5	Onvoorzien		
	Stand eind voorgaand jaar	285.959	251.786
	Toename volgens begroting	40.000	40.500
	Uitgaven aan brandbeveiliging	-5.020	-
	Meerwerk gevelproject	-	-136
	Verrekeningen van het exploitatiesaldo	-9.157	-6.191
	Totaal reserve onvoorzien	*311.782*	*285.959*
S6	Schulden op korte termijn		
	Schulden aan leden	15.002	12.385
	Belastingen december	910	885
	Accountant (overlopend)	10.000	7.500
	Schoonmaakkosten (overlopend)	2.525	-
	Onderhoudskosten (overlopend)	217	10.230
	Energiekosten (overlopend)	1.840	2.555
	Diverse kosten (overlopend)	2.183	902
	Totaal schulden op korte termijn	*32.676*	*34.457*
S7	Exploitatiesaldo	5.971	-9.157
	Totaal schulden	1.854.758	1.773.856

De opvallende zaken zijn:

- De vorderingen op leden (waaronder betalingsachterstanden) zijn gestabiliseerd rond de 7.000. Dit was jaren geleden een veelvoud. Dit is waarschijnlijk verbeterd door een combinatie van strakker beleid door Rappange en een verbeterde woningmarkt.
  - Meer dan de helft van de openstaande schuld is van een enkele bewoner. Deze lijkt vertrokken te zijn naar Frankrijk. De deurwaarder is hard voor ons bezig.
- S2: We hebben meer in reserve. Dat is omdat we grote uitgaven in 2018 verwachten.
- S5: N.a.v. de brand in Londen kregen we kritische vragen over brandbeveiliging van onze gebouwen. Firma Chubb heeft daarom in opdracht van ons onderzoek gedaan en verbeteringen doorgevoerd.

Staat van baten en lasten

Hieronder vergelijken we de begroting van 2017 met de realisatie en de realisatie van vorig jaar. U kunt dan zien wat de mee- en tegenvallers waren.

Alle bedragen in euro's (€)		Realisatie 2017	Begroting 2017	Realisatie 2016
Baten				
1	Bijdrage leden	681.944	681.000	674.480
2	Interest	623	4.000	3.853
3	Diversen	1.653	1.000	1.428
Exploitatiekosten				
4	Kleinonderhoud gebouwen	43.305	31.000	27.259
	Onderhoudsabonnementen	*16.356*		*12.582*
	Onderhoudskosten liften	*15.721*		*8.911*
	Overig kleinonderhoud	*11.227*		*5.766*
5	Schoonmaker	30.295	33.000	32.296
6	Personeelskosten	41.077	45.000	43.727
	Salaris	*36.374*		*35.573*
	Pensioenlasten, verzekeringen, etc.	*4.702*		*8.154*
7	Administratiekosten	30.021	31.000	29.724
8	Accountant	12.829	13.000	11.964
9	Energiekosten	18.440	30.000	28.856
10	Algemene kosten	24.552	22.000	21.559
	Vergoedingen bestuur, RvC en CC's	*13.954*		*11.835*
	Telefoonkosten (incl. liften)	*2.077*		*2.884*
	Bankkosten	*581*		*594*
	Werkrekeningen CC's	*2.483*		*1.349*
	Kantoorbehoeften	*2.657*		*2.093*
	Vergaderkosten	*1.375*		*1.026*
	Representatiekosten / diversen	*605*		*1.195*
	Belastingen / leges / water	*821*		*583*
11	Verzekeringskosten	30.395	32.000	33.237
Naar bestemmingsreserves				
12	Dubieuze debiteuren	-599	1.000	2.781
13	Glas- en inbraakschade ER	4.934	5.000	8.216
14	Grootonderhoud	403.000	403.000	408.800
15	Onvoorzien	40.000	40.000	40.500
Exploitatiesaldo		5.971	0	-9.157

Hier staan de belangrijkste verschillen tussen begroting en realisatie uitgelegd.

- 2: De rente valt nog harder tegen dan vorig jaar verwacht.
- 4: Het klein onderhoud loopt uit de pas. Dit heeft meerdere redenen.
  - We hebben nieuwe onderhoudsabonnementen afgesloten. Namelijk met Chubb (brandbeveiliging) en Duijvelaar (hydrofoorpompen). De kosten komen op deze post terecht.
  - Er zijn veel storingen aan de deuren, intercom en vooral liften geweest.
- 5: Het schoonmaken was goedkoper dan in 2016. In 2016 werd er extra schoongemaakt vanwege slecht schoon te houden hoofdtrappenhuizen. Deze zijn inmiddels door firma Compier bewerkt zodat extra schoonmaakbeurten niet meer nodig zijn.
- 9: De energiekosten vallen heel erg mee. We hebben dit jaar geld teruggekregen omdat ons voorschot te hoog was. Daarna werd ons voorschot naar beneden bijgesteld. Deels zal het effect van de LED-verlichting hierin verwerkt zitten.
- 12: We hebben een meevaller gehad in de reserve voor dubieuze debiteuren, waardoor we deze konden afromen, in plaats van moesten aanvullen.

We sluiten af met een positief saldo van €5.971. We vragen uw toestemming om dit saldo toe te voegen aan de reserve voor onvoorziene uitgaven.

PREADVIES RAAD VAN COMMISSARISSEN

Maart 2017

De raad van Commissarissen, hierna te noemen RvC bestaat sinds 2017 uit de volgende personen: Mevr. Hester Norbruis (financiën),

Mevr. Yvonne Koop (algemeen)

Dhr . Eric van der Kwast (algemeen en techn.zaken) Dhr. Henk Truyens, president commissaris.

Wij hebben de cijfers door ons aangereikt als voorbereiding voor het jaarverslag van 2017 gecontroleerd en uitgaande van op waarheid berustе gegevens akkoord bevonden.

Voorbehoud dient nadrukkelijk te worden gemaakt, dat de cijfers nog niet door de accountant zijn gecontroleerd en dat wij goedkeuring eventueel kunnen/moeten aanpassen.

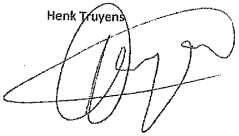
In dit zelfde kader kunn en wij nog geen decharge verlenen.

De samenwerking met het nieuwe bestuur liep voorspoedig en wij hopen dat dit structureel kan en mag worden.

Amsterdam, 5 maart 2017

Namens de Raad van Commissarissen

Henk Truyens



PREADVIES VAN DE COMMISSIE VAN EIGENAARS

Geachte leden van de Administratievereniging Buikslotermeer,

Amsterdam, 13 maart 2018

Betreft: pre-advies

Op grond van artikel 20 het Huishoudelijk Reglement zijn de Complex Commissies in de gelegenheid gesteld om een pre-advies uit te brengen. De Complex Commissies hebben zich een oordeel gevormd over de werkzaamheden en de voorstellen van het Bestuur. Op 13 maart 2018 is in vergadering van de 5 Complex Commissies met het Bestuur besproken:

- Het financieel verslag over 2017
- Planning groot onderhoud
- Begroting 2018/2019

Wij adviseren de Algemene Vergadering goedkeuring te verlenen aan het door het Bestuur voorgelegde jaarverslag over 2017, de planning voor grootonderhoud en de begroting voor 2018/2019, en haar te dechargeren voor het gevoerde beleid.

Complex Commissies A/B/C/D/E

BEGROTINGEN EN ONDERHOUDSPLAN

Op de algemene ledenvergadering vraagt het bestuur u om toestemming over een aantal financiële zaken die te maken hebben met de toekomst. We vragen namelijk uw toestemming voor het financieel beleid voor dit en volgend jaar.

Begrotingen 2018 en 2019

We vragen uw goedkeuring voor twee dingen.

- Het aanpassen van de begroting 2018
  - De ledenbijdrage passen we niet aan dit jaar.
- De nieuwe begroting 2019.

Alle bedragen in euro's (€)		2018	2018 aangepast	2019
BATEN				
1	Bijdragen leden	693.000	686.000	689.000
2	Interest	3.000	0	1.000
3	Diversen vergoedingen	1.000	1.000	1.000
	Totaal baten	**697.000**	**687.000**	**691.000**
LASTEN				
4	Kleinonderhoud gebouwen	32.000	44.000	45.000
5	Schoonmaker	34.000	31.000	31.000
6	Personeelskosten	47.000	43.000	44.000
7	Administratiekosten	31.000	31.000	31.000
8	Accountant	13.000	13.000	14.000
9	Energiekosten	30.000	25.000	25.000
10	Algemene kosten	22.000	25.000	26.000
11	Verzekeringskosten	32.000	31.000	32.000
NAAR BESTEMMINGSRESERVES				
12	Dubieuze debiteuren	1.000	1.000	1.000
13	Glas- en inbraakschade ER	5.000	5.000	6.000
14	Grootonderhoud	410.000	399.000	394.000
15	Onvoorzien	40.000	39.000	39.000
	Totaal lasten	**697.000**	**687.000**	**691.000**

Wat is er nieuw aan de aangepaste begroting 2018?

- (1) De ledenbijdrage stijgt niet. Er komt dus minder binnen.
- (2) De rente over onze reserves viel in 2017 wederom tegen. Laten we er gemakshalve vanuit gaan dat we geen rente krijgen dit jaar. Maar we blijven optimistisch over 2019.
- (4-13) Een aantal zaken vielen goedkoper uit in 2017, een aantal zaken duurder. We hebben 2017 als basis genomen voor onze voorspellingen van 2018.

Hoe zijn we op de begroting voor 2019 gekomen?

- (1) De ledenbijdrage is berekend op basis van een stijging van 1.5% per 1 juli 2019.
- (6) Personeelskosten zijn gebaseerd op 18,1x het bruto maandsalaris van de technisch medewerker. De technisch medewerker heeft een salarisverhoging gekregen vanwege inflatie en goed presteren.
- (9) 2017 viel qua energiekosten enorm mee. We verwachtten ca. €30.000, het werd ca. €18.000. We nemen aan dat dit door de LED-verlichting komt. Deels door een eenmalige teruggave teveel betaald voorschot, en deels door een lager nieuw voorschotbedrag. In de begroting gaan we in het midden zitten.
- Overige posten: 2017 als basis genomen en wat inflatie daarbij opgeteld. De inflatiecorrectie bedraagt 1,16% en is het gemiddelde over de periode 2013-2017.

Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2018

Vanwege een uitstekende financiële stand van zaken zal de ledenbijdrage dit jaar eenmalig niet worden verhoogd.

Vooruitblik grootonderhoud

Voor 2018 hebben we al heel wat zaken in de planning.

1. Begin 2018 is gestart met schilderwerkzaamheden aan de noodtrappenhuizen in alle gebouwen. Er wordt gewerkt aan het egaliseren van de trappen en het aanbrengen van een duurzame verflaag.
2. In 2018 worden ook de garagedaken gerenoveerd. Tijdens de renovatie worden eveneens lekkageproblemen verholpen aan het dak van de entreehallen van een aantal gebouwen.
3. Het grootste en langlopende project van 2018 wordt het vernieuwen van alle liften in alle gebouwen door de Firma MES Liften. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Om tot een goede keuze te komen van een nieuwe liftinstallateur heeft het bestuur Liftconsult ingehuurd. Liftconsult verzorgt regelmatig soortgelijke projecten voor VvE's door heel Nederland. Er is in samenwerking met het bestuur een bestek opgesteld waarin alle zaken zijn opgenomen. Vervolgens zijn er drie partijen uitgenodigd om offerte uit te brengen op basis van dit bestek. Daar is MES Liften als beste en goedkoopste uitgekomen. Ook de huidige installateur Otis heeft offerte kunnen uitbrengen. De Raad van Commissarissen is uiteraard nauw betrokken geweest bij deze procedure.
4. Tenslotte zal in 2018 ook de conditie van de betonconstructie van onze gebouwen worden onderzocht op haarscheuren en noodzaak tot renovatie. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door onze technisch medewerker in samenwerking met een gespecialiseerd bedrijf. Indien nodig zal na rapportage een plan van aanpak worden gepresenteerd door het bestuur.

Maar we plannen verder dan alleen 2018. We willen de jaren daarna ook goed uitkomen. Daarom hebben we ook een planning voor de lange termijn. Die gaat tot 2050, maar hoe verder in de toekomst iets ligt, hoe onzekerder iets is.

Daarom ziet u in de tabel hieronder alleen de planning voor de komende vijf jaar. Diverse onderdelen zijn weggelaten omdat die pas ná 2022 aan bod komen. Onderdelen die onder exploitatiekosten vallen zijn ook weggelaten. Dat zijn kleine niet geplande onderhouds-, reparatieklussen of abonnementen, maar ook kosten voor de schoonmaker en onze technisch medewerker.

Alle bedragen in €		2018	2019	2020	2021	2022
Schilderbeurt			404.620			418.805
Liften	vervanging	900.000				
Garages	metselwerk onderhoud				6.124	
	reservering daken					52.955
	ontluchting vervangen					
Diversen	horizontale leidingen	5.073	5.132	5.191	5.251	5.312
	verticale leidingen			5.780		
	onderzoek betonrot	10.116				
	reservering ontluchting	25.000	25.289	25.581	25.876	26.175
	reservering daken			113.059	114.365	115.686
	taxatie		2.192			2.269
	reinigen gevels					47.567
Subtotaal		940.189	440.474	149.611	151.617	668.770
Incl. onvoorzien en directievoering		1.062.413	497.736	169.060	171.327	755.710

We nemen onvoorziene kosten (10%) en kosten voor directievoering (3%) mee in onze lange termijn begroting. Voor dit overzicht hebben we gewerkt met een inflatie van 1,16% (gemiddelde 2013-2017). Wilt u meer informatie? Stuur dan een bericht naar vvebuikslotermeer@outlook.com.

PERSONALIA

Raad van Commissarissen

Er is nog één vacature bij de RvC.

Bestuur

Eén lid van het bestuur treedt tussentijds af vanwege verhuizing namelijk dhr. T.S. Akkerhuis, penningmeester. Mevrouw S.F.A. de Bree is volgens rooster aftredend, maar stelt zich herkiesbaar. Daar zich er nog ondanks vele oproepen voor de functie van penningmeester geen kandidaten hebben gemeld, blijft er een vacature.

Complexcommissies

Gebouw	Reden	Aftredend	Kandid(a)at(en)
B	2	A.J. Resseler	
D	1	Mw. B. Goossen	
E	1	Mw. D. Soetebier-Pals	

Volgens artikel 17, lid 5 van het HHR kunnen de leden van het desbetreffende gebouw tot uiterlijk 5 dagen voor de aanstaande Algemene Ledenvergadering (tegen) kandidaten aan de complexcommissies opgeven, mits deze door tenminste 5 leden worden gesteund. Dit moet blijken uit een schriftelijke opgave. Het bestuur zal van bedoelde opgave gaarne een kopie ontvangen.

Verklaring van de reden
0 Kiesbaar
1 Volgens rooster aftredend, herkiesbaar
2 Volgens rooster aftredend, niet herkiesbaar
3 Treedt tussentijds af op a.s. ledenvergadering
4 Is tijdens het verenigingsjaar afgetreden.

Ad 3 Wanneer een nieuw complexcommissielid tussentijds de plaats inneemt van een aftredend lid, dan treedt hij/zij in het rooster van aftreden in de sporen van zijn/haar voorganger.

Ad 4 Wanneer een nieuw lid in de loop van het verenigingsjaar toetreedt tot de complexcommissie, dan is hij/zij interim CC-lid en kan kiesbaar gesteld worden tijdens de eerstkomende ALV (HHR, art.17, lid 6).

BIJLAGE: FINANCIËLE DETAILS

Indexatie bedragen uit het HHR en RSE

Bedragen uit het HHR (huishoudelijk reglement) en RSE (reglement splitsing eigendom) zijn geïndexeerd. Dat wil zeggen dat ze jaarlijks veranderen afhankelijk van de consumentenprijsindex. Hier ziet u de recente bedragen.

art.	lid	type	bedrag in €
26	4	rse	12.490,63
26	5	rse	12.490,63
27	2	rse	624,53
37	2	rse	12.490,63
37	5	rse	12.490,63
40	4	rse	12.490,63
40	5	rse	12.490,63
40	5	rse	24.981,25
3	3	hhr	32,77
24	2	hhr	6.466,10
32	3	hhr	32,06

Prijzen verkochte woningen 2017

Verkoopprijzen zijn relevant voor het beoordelen van uw WOZ-waarde.

In 2017 werden 18 drie-/vierkamerappartementen, 6 éénkamerappartementen en 4 garages verkocht. Een overzicht van prijzen in (duizenden euro's) volgt hieronder:

	3- of 4-kamer app.	1-kamer app.	garage
Februari	222,5 240 226		
Maart	212,5	105	
April	230		
Mei		112 132,5	
Juni	233 245		
Juli	180		20
Augustus	200 250	98	
September	151 250	115	28
Oktober	180 250 282,5	130	29
November	260 233,5		
December	230		25
Gemiddeld	226	115	25,5

bedragen in duizenden euro's

Inbreng in bestemmingsreserves

Uw aandeel in de bestemmingsreserves telt mee voor uw vermogen. Daarom heeft u onderstaande bedragen nodig bij uw belastingaanglfte. De datum betreft 1 januari 2018.

Alle bedragen in euro's (€)	Zonder toevoeging exploitatiesaldo	Na toevoeging exploitatiesaldo
3- of 4-kamer appartement	6.822	6.845
1-kamer appartement	2.274	2.281
garage	1.299	1.303

Wij hebben een onderhoudsplan. Voor VvE's die dat niet hebben, heeft de regering besloten dat ze 0,5% moeten reserveren van de waarde van de gebouwen.

Afgaand op de verzekerde som van de opstalverzekering (€ 68.800.000 in 2016), zouden we dus € 344.400 in kas moeten hebben. We hebben dat ruimschoots. Dit komt door ons onderhoudsplan, en dit is waarom onze flats goed onderhouden kunnen blijven worden in de komende jaren.

BIJLAGE: KASSTROOMOVERZICHT

Alle bedragen in €	2017	2016
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Exploitatiesaldo	5.971	-9.157
Dotatie reserves	403.000	408.800
Totaal	408.971	339.643
Mutaties in werkkapitaal		
Bestemmingsreserves excl. grootonderhoud	25.831	34.036
Overige vorderingen en overlopende activa	8.278	89.224
I.B en overlopende passiva	-4.398	-65.083
Totaal	29.711	58.177
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	438.682	457.820
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
Dotatie bestemmingsreserve grootonderhoud	0	0
Bestedingen grootonderhoud	-361.771	-182.484
Totaal	-361.771	-182.484
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Aanpassingen ledenreserve	494	437
Mutaties in vorderingen op leden	-268	4.194
Mutaties in schulden aan leden	2.671	2.279
Exploitatiekosten vorig jaar	9.157	6.191
Totaal	12.000	13.101
Netto kasstroom	88.911	288.437
Bankier per 1 januari per saldo	1.757.857	1.469.420
Toename geldmiddelen	88.911	288.437
Bankier per 31 december per saldo	1.846.768	1.757.857

BIJLAGE: ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE JAARREKENING

Algemeen
De waardering van activa en passiva (bezittingen en schulden) en de bepaling van het exploitatieresultaat vinden plaats op basis van historische kosten; activa en passiva zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij in de onderstaande toelichting anders is vermeld.
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd.
Verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen, indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Vergelijkende cijfers
De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

Waardering van activa en passiva

Vorderingen
Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, waar nodig onder aftrek van een voorziening voor oninbaarheid.

Bestemmingsreserves
De bestemmingsreserves worden gevormd voor een door het bestuur geformuleerde bestemming en worden vastgesteld door de ledenvergadering van de vereniging. Door het bestuur noodzakelijk geachte dotaties aan de bestemmingsreserves, zoals opgenomen in de begroting, worden ten laste van de staat van baten en lasten gebracht. Kosten voor uitgevoerd onderhoud worden rechtstreeks ten laste van de reserves gebracht.
Uitgevoerd groot onderhoud waarvoor de verplichting in het boekjaar is aangegaan wordt voor het totaalbedrag dat volgens de opdrachtbevestiging met de leverancier is overeengekomen ten laste van de bestemmingsreserve geboekt. Voor het deel waar nog geen facturen voor ontvangen zijn in het boekjaar wordt een verplichting opgenomen onder de kortlopende schulden.

Resultaatbepaling

Algemeen
Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de in rekening gebrachte ledenbijdragen en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Baten
De baten uit hoofde van ledenbijdragen betreffen de opbrengsten van leden te ontvangen bijdragen in de servicekosten van de vereniging.

Kosten
De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Toelichting financiële cijfers

In een jaarverslag worden opgenomen:

A. De staat van bezittingen en schulden
B. De staat van baten en lasten
C. Het kasstroomoverzicht
D. De grondslagen voor de waardebepaling van de activa en passiva en resultaatbepaling - Accountantsverklaring
E. Het aandeel van de leden in de bestemmingsreserves
F. De begroting

Om te kunnen vergelijken worden financiële cijfers van het jaar voorafgaand aan afgelopen boekjaar opgenomen.

A De staat van bezittingen en schulden

Financieel overzicht van de bezittingen en schulden van de AVB per 31 december vorig jaar.

Bezittingen

- Vorderingen
  - Vorderingen op leden: nog te ontvangen bijdragen van leden op 31 december vorig jaar. Deze bijdragen ontvangt de AVB begin januari van het nieuwe jaar.
  - Overige vorderingen: de per 31 december nog te ontvangen vergoedingen (UWV, Llander) en rente van de bank. Bedoelde bedragen ontvangt de AVB begin van het nieuwe jaar.
  - Overlopende posten: betaalde jaarpremies van verzekeringen, waarvan de lasten gedeeltelijk betrekking hebben op volgend jaar. Het gedeelte van de premies dat betrekking heeft op het volgend jaar wordt nu tot de lasten van het nieuwe jaar gerekend.
- Liquide middelen: alle tegoeden op de bankrekeningen van de AVB per 31 december. De tegoeden van de spaarrekening, de lopende bankrekening en de bankrekeningen van de Complexcommissies.

Schulden

- Ledenreserve: reserve om oninbare vorderingen van leden op te vangen. De reserve 'groeit' o.a. door de entreebijdragen van nieuwe leden. Op de reserve worden definitief oninbare 'rest'-vorderingen of definitief nog te betalen 'rest'-schulden van oud-leden afgeboekt.
- Bestemmingsreserves: dit zijn voorzieningsreserves; de AVB verplicht zich om de in de begroting vastgestelde bijdragen aan deze bestemmingsreserves te leveren.
  - Grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties: reserve waaruit alle uitgaven voor grootonderhoud en vervanging van installaties betaald worden. De reserve 'groeit' door de jaarlijkse dotatie, gebaseerd op de langetermijnplanning 'Grootonderhoud' en door toevoeging van het exploitatiesaldo van afgelopen jaar. Jaarlijks worden de werkelijke uitgaven voor 'Grootonderhoud', zoals deze waren begroot, ten laste gebracht van deze reserve.
  - Glas- en inbraakschade eigen risico: de AVB draagt zelf het risico van glas- en inbraakschade. De reserve 'groeit' door de jaarlijkse dotatie, gebaseerd op het gemiddelde van de glas- en inbraakschade van de afgelopen vijf jaren. Jaarlijks worden de uitgaven van glas- en inbraakschade ten laste van deze reserve gebracht. De grootte van de reserve is gemaximaliseerd.
  - Dubieuze debiteuren: ons huishoudelijk reglement bepaalt dat deze reserve 3% van het openstaande bedrag per 31 december van vorig jaar bedraagt. Eventuele achterstallige vorderingen van huidige leden worden ten laste van deze post geboekt.
  - Voorzieningsreserve Onvoorzien: om meerkosten van de begrote uitgaven voor 'Grootonderhoud' op te vangen. De reserve 'groeit' jaarlijks door met 10% van het bedrag van het geplande grootonderhoud van dat jaar. Uitgaven die hoger uitvallen dan in de langetermijnplanning begroot, worden ten laste van deze reserve gebracht.

- Schulden op korte termijn: bedragen die binnen een jaar betaald of verrekend moeten worden.
  - Schulden aan leden: vooruit ontvangen bijdragen van leden op 31 december. Betreft bijdragen over januari van het nieuwe jaar, die reeds op 31 december van het oude jaar ontvangen zijn. Bedoelde bijdragen worden daardoor tot de baten van het nieuwe jaar gerekend.
  - Premie- en loonheffing: per 31 december nog af te dragen, op het loon van onze technische medewerker ingehouden premieheffing. De afdracht vindt plaats in het eerste kwartaal van het nieuwe jaar.
  - Overlopende posten: nog te betalen kosten, die voor een deel tot de lasten van het boekjaar horen, waarover u het jaarverslag heeft ontvangen. Het gedeelte van de kosten is in het verslagjaar tot de exploitatiekosten gerekend, terwijl de betaling in het nieuwe jaar plaatsvindt. Deze betaling heeft in het nieuwe jaar dan geen invloed op de exploitatiekosten.
  - Exploitatiesaldo: het verschil tussen de baten en lasten van het verslagboekjaar. Op de Algemene ledenvergadering beslissen de leden wat er met dit exploitatiesaldo gaat gebeuren. De historie van de AVB laat zien dat dit saldo vrijwel altijd toegevoegd wordt aan de Bestemmingsreserve grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties.

B De staat van baten en lasten
Financieel overzicht van de baten (alle ontvangsten in een jaar) en de lasten (de totale exploitatiekosten over dat jaar).
De Staat van baten en lasten bestaat uit drie verschillende geldkolommen, om daardoor vergelijking door de leden te vergemakkelijken.

- Begroting: de baten en lasten, zoals deze vorig jaar zijn begroot, dus zoals deze vooraf zijn ingeschat. De begroting is op de vorige Algemene ledenvergadering door de leden vastgesteld.
- Realisatie: werkelijke baten en lasten van het boekjaar.
- Realisatie voorafgaand jaar: werkelijke baten en lasten uit het jaarverslag van voorgaand jaar.

De baten

- Bijdragen van de leden: uit de afzonderlijke ledenadministratie blijkt dit totaalbedrag. Vooraf ontvangen en nog te ontvangen bedragen per 31 december zijn in dit bedrag verwerkt.
- Overige baten: rente over de banktegoeden.
- Diverse baten: vergoeding Llander voor in onze gebouwen geplaatste elektriciteitskasten.

De lasten (exploitatiekosten):

- Klein onderhoudskosten: onderhoudsabonnementen lift- en rioolonderhoud, materialen t.b.v. technisch medewerker e.d.
- Schoonmaakkosten: gemaakte kosten voor de werkzaamheden van het schoonmaakbedrijf.
- Personeelskosten: brutoloonkosten plus overige personeelskosten van de technisch medewerker.
- Administratiekosten: gemaakte kosten voor de werkzaamheden van het administratiekantoor.
- Accountantskosten: gemaakte kosten voor het controleren van de administratie door het accountantskantoor.
- Energiekosten: door het NUON in rekening gebrachte energiekosten (verlichting algemene ruimte, liften).
- Algemene kosten:
  - Vergoedingen bestuur, RvC en CC leden voor het verenigingswerk,
  - Telefoonkosten
  - Bankkosten: kosten die banken in rekening brengen voor zakelijke transacties
  - Werkrekeningen complexcommissies: uitgaven die tijdens het boekjaar door de complexcommissies zijn gedaan.
  - Kantoorbehoeften: printpapier, ordners, cartridges, etc.
  - Diverse kosten: porti, vergaderkosten (vergaderlocatie De Nieuwe Wereld en dergelijke), representatiekosten (Infobulletin, traktatie buurtprikkers), belastingen.

- Verzekeringskosten: premies van de Opstal-, Inventaris-, WA Huiseigenaren-, Bestuurders aansprakelijkheids-, Ongevallen- en Rechtsbijstandverzekering. Ook taxatiekosten gebouwen.
- Bestemmingsreserves
  - Dubieuze debiteuren: deze moet per 31 december, volgens ons huishoudelijk reglement, 3% van het uitstaande bedrag bij leden zijn. Het moet soms met een minimaal bedrag aangezuiverd worden.
  - Glas- en inbraakschade Eigen Risico: de werkelijke glas- en inbraakschade die in het verslagjaar ten laste van de reserve gebracht werd.
  - Onderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties: het vorig jaar in de begroting vastgestelde bedrag dat uit de baten gedoteerd moet worden in de reserve. Dit bedrag ontstond uit de lange termijnplanning voor grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties.

Exploitatiesaldo
Het verschil tussen het totaal van de baten en het totaal van de lasten is het exploitatiesaldo.

Op de Algemene ledenvergadering wordt meestal besloten dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve grootonderhoud en vernieuwing gebouwen en installaties. In de Staat van baten en lasten ziet u hoe het exploitatiesaldo ontstaan is. In de Staat van bezittingen en schulden vindt u ditzelfde saldo, 'wachtend' op wat ermee dient te gebeuren.

Aandachtspunten:
- Niet alle uitgaven van de AVB vindt u onder de exploitatiekosten. Uitgaven i.v.m. grootonderhoud (vervanging liftmotoren, vernieuwing daken, schilderwerk door externe bedrijven en dergelijke) staan niet vermeld bij de exploitatiekosten. Deze bedragen worden direct ten laste gebracht van de bestemmingsreserve grootonderhoud en vervanging gebouwen en installaties.
- De bestemmingsreserve grootonderhoud en vervanging gebouwen en installaties
  - neemt toe met
    - het uit de financiële lange termijnplanning berekende bedrag voor grootonderhoud. Dit bedrag wordt jaarlijks in de begroting vastgesteld.
    - het voordelig exploitatiesaldo, indien de Algemene Ledenvergadering daartoe besluit.
  - neemt af met
    - de werkelijke uitgaven voor grootonderhoud, zoals deze waren begroot. Indien de werkelijke kosten voor grootonderhoud hoger uitvallen dan begroot, dan wordt het verschil ten laste gebracht van de voorzieningsreserve Onvoorzien.

C Het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht, de ontwikkeling van de cash flow, geeft inzicht in het verloop van de verschillende geldstromen in het afgelopen jaar.

Ter vergelijking is het overzicht van vorig jaar toegevoegd.
Het overzicht is meer bedoeld voor leden die meer zijn ingevoerd in de financiële zaken (hiertoe behoort ook de accountant).

Het overzicht laat onder andere zien hoeveel van de ontvangen maandbijdragen van leden en de overige baten is besteed aan de exploitatiekosten van het jaar. Ook laat het zien hoeveel van de ontvangen gelden in onze bestemmingsreserves is terechtgekomen.

D De grondslagen voor de waardebepaling
Van de activa en passiva en resultaatbepaling – Accountantsverklaring

De grondslagen zijn de uitgangspunten op basis waarvan de accountant de jaarcijfers heeft gecontroleerd, resulterend in het afgeven vaan de accountantsverklaring.

E Het aandeel van de leden in de bestemmingsreserves

In een jaar met weinig groot onderhoud is het aandeel van de leden in de bestemmingsreserves hoog. Indien in een jaar veel grootonderhoud uitgevoerd wordt neemt dit aandeel aanzienlijk af.

F De begroting

De begroting is het overzicht van de te verwachten baten en lasten van het volgend jaar en welke bedragen worden toegevoegd aan de bestemmingsreserves.

Wij gaan hierbij uit van:

- de te verwachten exploitatiekosten voor volgend jaar
- het uit te voeren grootonderhoud voor de komende 15 jaren

Door naar het verleden te kijken, zijn de exploitatiekosten, rekening houdend met het gemiddelde (over de laatste vijf jaren berekend) inflatiecijfer, vrij nauwkeurig te bepalen.
De inschatting van de grootonderhoudskosten is afhankelijk van:

- de volledigheid van ons grootonderhoud plan
- de juistheid van de begrote bedragen
- de ontwikkeling van de inflatie

Om de onderdelen van de begroting zo zuiver mogelijk vast te stellen wordt de begroting van het lopend boekjaar aangepast aan de laatst bekende gegevens. Nadat de Algemene ledenvergadering daarvoor toestemming heeft gegeven vervangt deze aangepaste begroting de begroting die vorig jaar door de leden is aangenomen.

Tot zover de toelichting op de financiële cijfers.

BIJLAGE: ACCOUNTANTSVERKLARING

Wegens vertraging was de accountantsverklaring bij het ter perse gaan van dit jaarverslag nog niet gereed.

Op de Algemene Ledenvergadering is deze beschikbaar en kan dan bij het bestuur worden opgevraagd.

Machtigingsformulier

Ondergetekende

.....(naam)

wonende te .....

eigenaar / eigenaresse *) van het appartementsrecht

Amerbos / Elpermeer *) nummer .....en / of

garage Amerbos / Elpermeer *) nummer .....,

lid van de Vereniging van Eigenaars Buikslotermeer A, B, C, D, E, *)

en lid van de Administratievereniging Buikslotermeer,

machtigt de mede -ondergetekende

.....

tot het uitbrengen van zijn/haar stem tijdens de Algemene Ledenvergadering,

welke gehouden zal worden op 18 april 2018.

plaats,	datum
.....	.....
handtekening volmachtgever	handtekening gemachtigde
.....	.....

*) doorhalen wat niet van toepassing is.

N.B. Een machtiging kan uitsluitend worden afgegeven aan een medelid. Onvolledig of onjuist ingevulde machtigingsformulieren worden als ongeldig beschouwd.

BEGROTINGEN EN ONDERHOUDSPLAN

Op de algemene ledenvergadering vraagt het bestuur u om toestemming over een aantal financiële zaken die te maken hebben met de toekomst. We vragen namelijk uw toestemming voor het financieel beleid voor dit en volgend jaar.

Begrotingen 2018 en 2019

We vragen uw goedkeuring voor twee dingen.

- Het aanpassen van de begroting 2018
  - De ledenbijdrage passen we niet aan dit jaar.
- De nieuwe begroting 2019.

Alle bedragen in euro's (€)		2018	2018 aangepast	2019
BATEN				
1	Bijdragen leden	693.000	686.000	689.000
2	Interest	3.000	0	1.000
3	Diversen vergoedingen	1.000	1.000	1.000
	Totaal baten	**697.000**	**687.000**	**691.000**
LASTEN				
4	Kleinonderhoud gebouwen	32.000	44.000	45.000
5	Schoonmaker	34.000	31.000	31.000
6	Personeelskosten	47.000	43.000	44.000
7	Administratiekosten	31.000	31.000	31.000
8	Accountant	13.000	13.000	14.000
9	Energiekosten	30.000	25.000	25.000
10	Algemene kosten	22.000	25.000	26.000
11	Verzekeringskosten	32.000	31.000	32.000
NAAR BESTEMMINGSRESERVES				
12	Dubieuze debiteuren	1.000	1.000	1.000
13	Glas- en inbraakschade ER	5.000	5.000	6.000
14	Grootonderhoud	410.000	399.000	394.000
15	Onvoorzien	40.000	39.000	39.000
	Totaal lasten	**697.000**	**687.000**	**691.000**

Wat is er nieuw aan de aangepaste begroting 2018?

- (1) De ledenbijdrage stijgt niet. Er komt dus minder binnen.
- (2) De rente over onze reserves viel in 2017 wederom tegen. Laten we er gemakshalve vanuit gaan dat we geen rente krijgen dit jaar. Maar we blijven optimistisch over 2019.
- (4-13) Een aantal zaken vielen goedkoper uit in 2017, een aantal zaken duurder. We hebben 2017 als basis genomen voor onze voorspellingen van 2018.

Hoe zijn we op de begroting voor 2019 gekomen?

- (1) De ledenbijdrage is berekend op basis van een stijging van 1,5% per 1 juli 2019.
- (6) Personeelskosten zijn gebaseerd op 18,1x het bruto maandsalaris van de technisch medewerker. De technisch medewerker heeft een salarisverhoging gekregen vanwege inflatie en goed presteren.
- (9) 2017 viel qua energiekosten enorm mee. We verwachtten ca. €30.000, het werd ca. €18.000. We nemen aan dat dit door de LED-verlichting komt. Deels door een eenmalige teruggave teveel betaald voorschot, en deels door een lager nieuw voorschotbedrag. In de begroting gaan we in het midden zitten.
- Overige posten: 2017 als basis genomen en wat inflatie daarbij opgeteld. De inflatiecorrectie bedraagt 1,16% en is het gemiddelde over de periode 2013-2017.

Maandelijkse bijdrage per 1 juli 2018

Vanwege een uitstekende financiële stand van zaken zal de ledenbijdrage dit jaar eenmalig niet worden verhoogd.

Vooruitblik grootonderhoud

Voor 2018 hebben we al heel wat zaken in de planning.

1. Begin 2018 is gestart met schilderwerkzaamheden aan de noodtrappenhuizen in alle gebouwen. Er wordt gewerkt aan het egaliseren van de trappen en het aanbrengen van een duurzame verflaag.
2. In 2018 worden ook de garagedaken gerenoveerd. Tijdens de renovatie worden eveneens lekkageproblemen verholpen aan het dak van de entreehallen van een aantal gebouwen.
3. Het grootste en langlopende project van 2018 wordt het vernieuwen van alle liften in alle gebouwen door de Firma MES Liften. De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd. Om tot een goede keuze te komen van een nieuwe liftinstallateur heeft het bestuur Liftconsult ingehuurd. Liftconsult verzorgt regelmatig soortgelijke projecten voor VVE's door heel Nederland. Er is in samenwerking met het bestuur een bestek opgesteld waarin alle zaken zijn opgenomen. Vervolgens zijn er drie partijen uitgenodigd om offerte uit te brengen op basis van dit bestek. Daar is MES Liften als beste en goedkoopste uitgekomen. Ook de huidige installateur Otis heeft offerte kunnen uitbrengen. De Raad van Commissarissen is uiteraard nauw betrokken geweest bij deze procedure.
4. Tenslotte zal in 2018 ook de conditie van de betonconstructie van onze gebouwen worden onderzocht op haarscheuren en noodzaak tot renovatie. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door onze technisch medewerker in samenwerking met een gespecialiseerd bedrijf. Indien nodig zal na rapportage een plan van aanpak worden gepresenteerd door het bestuur.

Maar we plannen verder dan alleen 2018. We willen de jaren daarna ook goed uitkomen. Daarom hebben we ook een planning voor de lange termijn. Die gaat tot 2050, maar hoe verder in de toekomst iets ligt, hoe onzekerder iets is.

Daarom ziet u in de tabel hieronder alleen de planning voor de komende vijf jaar. Diverse onderdelen zijn weggelaten omdat die pas na 2022 aan bod komen. Onderdelen die onder exploitatiekosten vallen zijn ook weggelaten. Dat zijn kleine niet geplande onderhouds-, reparatieklussen of abonnementen, maar ook kosten voor de schoonmaker en onze technisch medewerker.

	Alle bedragen in €	2018	2019	2020	2021	2022
Schilderbeurt			404.620			418.805
Liften	vervanging	900.000				
Garages	metselwerk onderhoud				6.424	
	reservering daken					62.955
	ontluchting vervangen					
Diversen	horizontale leidingen	5.073	5.132	5.191	5.251	5.312
	verticale leidingen			5.780		
	onderzoek betonrot	10.116				
	reservering ontluchting	25.000	25.289	25.581	25.876	26.175
	reservering daken			113.059	114.365	115.686
	taxatie		2.192			2.269
	reinigen gevels					47.567
Subtotaal		940.189	440.474	149.611	151.617	668.770
Incl. onvoorzien en directievoering		1.062.413	497.736	169.060	171.327	755.710

Koopsommenoverzicht

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Uw referentie: 749864
Betreft: 1025ZS

AMSTERDAM

24-7-2018
16:00:33

Transacties tot : 01-07-2018

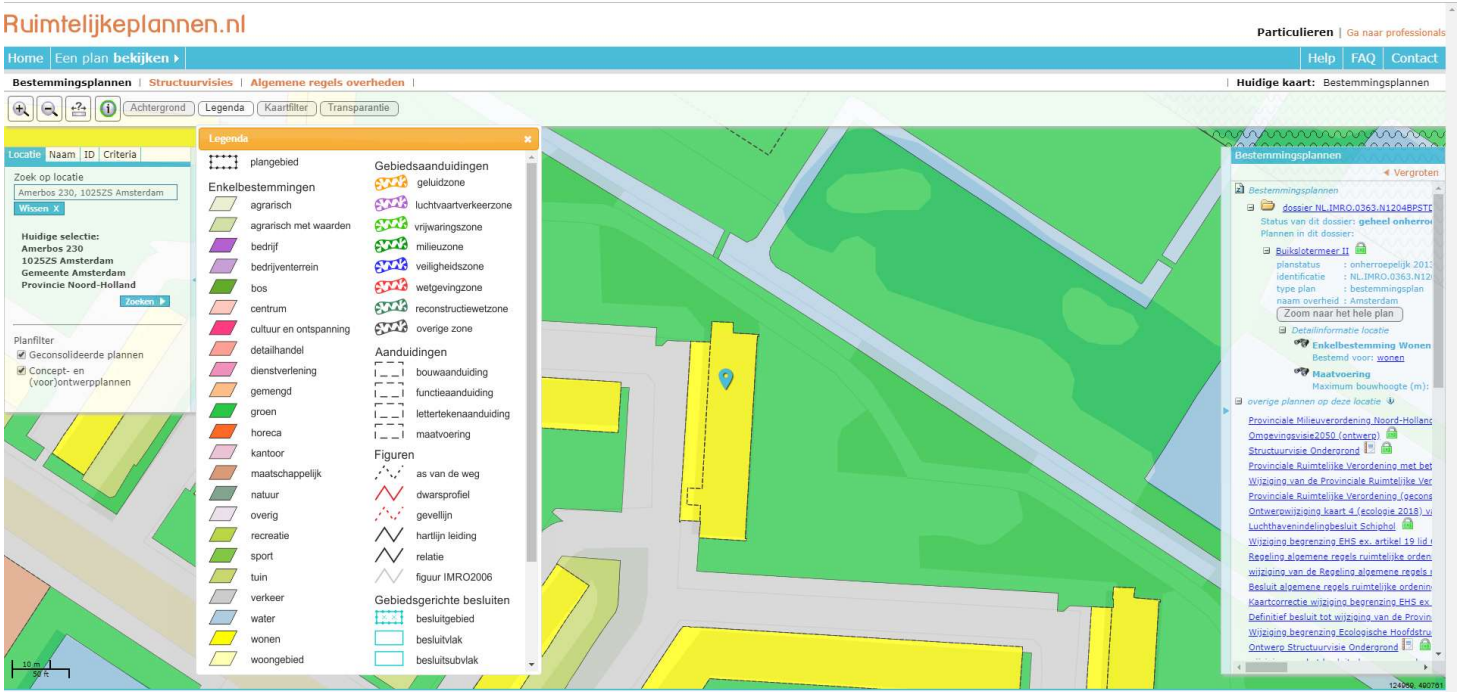
Datum	Huisnummer	Koopsom	Grootte	Omschrijving	Met meer onroerend goed
20170926	192	€ 250000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20170216	200	€ 226000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20161102	224	€ 180000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20161004	214	€ 200000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20160502	228	€ 171500	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20151001	232	€ 150000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20121119	230	€ 124000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N
20120705	222	€ 57000	0 m²	WONEN (APPARTEMENT)	N

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage

43674_ruimtelijke plannen.pdf


Ruimtelijkeplannen.nl
Particulieren | Ga naar professionals
Home | Een plan bekijken
Help | FAQ | Contact
Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden
Huidige kaart: Bestemmingsplannen
Achtergrond | Legenda | Kaartfilter | Transparantie
Locatie | Naam | ID | Criteria
Zoek op locatie
Amerbos 230, 1025ZS Amsterdam
Wissen
Huidige selectie:
Amerbos 230
1025ZS Amsterdam
Gemeente Amsterdam
Provincie Noord-Holland
Zoeken
Planfilter
Geconsolideerde plannen
Concept- en (voor)ontwerpplannen
Legenda
plangebied
Enkelbestemmingen
agrarisch
agrarisch met waarden
bedrijf
bedrijventerrein
bos
centrum
cultuur en ontspanning
detailhandel
dienstverlening
gemengd
groen
horeca
kantoor
maatschappelijk
natuur
overig
recreatie
sport
tuin
verkeer
water
wonen
woongebied
Gebiedsaanduidingen
geluidzone
luchtvaartverkeerzone
vrijwaringszone
milieuzone
veiligheidszone
wetgevingzone
reconstructiewetzone
overige zone
Aanduidingen
bouwaanduiding
functieaanduiding
letteraanduiding
maatvoering
Figuren
as van de weg
dwarsprofiel
gevellijn
hartlijn leiding
relatie
figuur IMRO2006
Gebiedsgerichte besluiten
besluitgebied
besluitvlak
besluitsubvlak
Bestemmingsplannen
Vergroten
Zoom naar het hele plan
Detailinformatie locatie
Enkelbestemming Wonen
Maatvoering
overige plannen op deze locatie
Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Bijlage

43674_Splitsingsakte.pdf

BEWARING: AMSTERDAM
In bewaring genomen: 19 sep. 1966
4269/149 196
Dagregister Deel 493 Nr. 2093
De Hypotheekbewaarder,
met één vervolgblad
~~zonder~~

Aantekeningen:

Amsterdam
AL 244 A 1 & m 69
Voortdurend erfpacht

De zestiende september negentienhonderd zes en zestig
verschenen voor mij, Nico Martinus Posch, notaris te Amsterdam:
1. de Heer Mr. Johan Christiaan de Vries, gemeente-ambtenaar, wonende te Amstelveen, Jeanne d'Arclaan 33,
2. de Heer Atse Veenstra, administrateur, wonende te Haarlem, Halbertsmastraat 39,
3. de heer Geert de Haan m.a., gemeente-ambtenaar, wonende te Amsterdam, Stadionweg 140-II,
ten deze handelende als leden van het bestuur van de Coöperatieve vereniging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A., gevestigd te Amsterdam, en als zodanig ingevolge artikel 49 der statuten gemelde vereniging rechtsgeldig vertegenwoordigende.
De comparanten verklaarden dat bij akte op heden voor mij, notaris, verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op heden door de Gemeente Amsterdam aan de coöperatieve vereniging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A. voornoemd, in voortdurende erfpacht werd uitgegeven:
het terrein gelegen te Amsterdam aan Amerbos, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 219, groot tien are negen en veertig centiare;
dat in voormelde akte houdende uitgifte in erfpacht onder meer sprake is van het -op voormeld terrein - stichten van veertien garages, doch dat blijkens de afgegeven bouwvergunning slechts vergunning werd verleend tot de bouw van dertien garages;
dat door gemelde coöperatieve vereniging inmiddels op ~~grond~~ voormeld terrein een flatgebouw is gesticht, bevattende acht en veertig flatwoningen, elk voor één gezin, acht woningen bestemd voor huisvesting van alleenstaanden, alles met bijbehorende bergruimten, alsmede dertien garages;
dat zij het gebouw met de daarbij behorende grond wenst te splitsen in appartementen in de zin van artikel 638a van het Burgerlijk Wetboek en wenst over te gaan tot vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 638f sub 4 van het Burgerlijk Wetboek;
dat het voormelde gebouw daartoe is uitgelegd in een plan van alle woonlagen, hetwelk aan deze akte is gehecht en dat is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Amsterdam op dertien september negentienhonderd zes en zestig, met vaststelling van de complex-aanduiding 244 A, op welk plan de gedeelten van het complex, welke bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven en voorzien van een Arabisch cijfer;
dat het flatgebouw zal omvatten de volgende gebruikseenheden:
A. acht en veertig normale flats, met bijbehorende bergruimten op de begane grond, plaatselijk bekend te Amsterdam Amerbos 150 en 154 tot en met 162; 164 en 168 tot en met 176; 178 en 182 tot en met 190; 192 en 196 tot en met 204; 206 en 210 tot en met 218; 220 en 224 tot en met 232; 234 en 238 tot en met 246; 248 en 252 tot en met 260 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummers 244 A 56, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 5, 4, 3, 2 en 1;
B. acht alleenstaanden-flats met bijbehorende bergruimten op de begane grond, plaatselijk bekend te Amsterdam Amerbos 152, 166, 180, 194, 208, 222, 236 en 250, kadastraal bekend gemeente Am-

Wet van 28 februari 1947, Stb. H 66
Hypotheken nr. 4A
506090*

sterdam sektie AL nummers 244 A 55, 48, 41,34, 27, 20, 13 en 6; C.dertien garages, plaatselijk bekend te Amsterdam,Amerbos 264 tot en met 288 (even nummers), kadastraal bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummers 244 A 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58 en 56 57;
alle toebehorende aan de coöperatieve vereniging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A., voornoemd.
De comparanten, handelend als gemeld, verklaarden bij deze over te gaan tot de bovenbedoelde splitsing en vaststelling van het Reglement.
Dit Reglement bestaat uit:
a. het Algemeen Reglement voor splitsing in Appartementen, vastgesteld door de N.V. Bouwfonds Nederlandse Gemeenten bij akte op zestien oktober negentienhonderd zeven en vijftig verleden voor notaris Hendrik Willem Felderhof te Assen en overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op elf september negentienhonderd negen en vijftig in deel 3939 nummer 93, hierna te noemen: het Algemeen Reglement;
b. het hierna volgende Bijzonder Reglement.
Het Bijzonder Reglement luidt:
Bestemming der flats.
Artikel 1. De flats mogen behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 1 van het Algemeen Reglement niet anders dan als woonruimte worden gebruikt.
Deelgerechtigdheid in de gemeenschap en aansprakelijkheid tegenover derden.
Artikel 2.
1. a. Ieder der eigenaren is, behoudens het bepaalde in artikel 3 lid 4 van het Algemeen Reglement, in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:
normale flats: een en twintig/eenduizend eenhonderd zestiende deel, alleenstaanden-flats zeven/eenduizend eenhonderd zestiende deel, garages: vier/eenduizend eenhonderd zestiende deel;
b. In het geval van opheffing van de splitsing is ieder der eigenaren in de gemeenschap gerechtigd in de volgende breuken:
normale flats eerste en achtste woonlaag: eenhonderd negen en vijftig/achtduizend zeshonderd vijf en dertigste gedeel,
normale flats tweede tot en met zevende woonlaag: eenhonderd zeven en vijftig/achtduizend zeshonderd vijf en dertigste deel,
alleenstaanden-flats eerste en achtste woonlaag: eenhonderd vijf/achtduizend zeshonderd vijf en dertigste deel, alleenstaanden - flats tweede tot en met zevende woonlaag: eenhonderd drie/achtduizend zeshonderd vijf en dertigste deel, garages: negentien/achtduizend zeshonderd vijf en dertigste deel.
2. De gemeenschappelijke baten moeten worden verdeeld in de breuken als bedoeld in artikel 2 sub 1a.
Artikel 3.
Behoudens het bepaalde in artikel 9 van het Algemeen Reglement zijn de eigenaren tegenover derden aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden, kosten en lasten op de wijze als bedoeld in artikel 2 sub 1a.
Artikel 4. Tot de schulden, kosten en lasten als bedoeld in artikel 638g eerste lid sub 2 Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot behoud daarvan;
b. die, welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen, voor zover deze niet ingevolge de bepalingen van dit Reglement ten laste komen van een bepaalde eigenaar of bepaalde eigenaren;
c. die, welke verband houden met de oprichting van de vereniging van eigenaren, of met de aanstelling van de administrateur en met de administratie van het gebouw;
d. de kosten van een rechtsgeding ingevolge het bepaalde in de artikelen 638p vierde lid en 638q Burgerlijk Wetboek;
e. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
f. de assurantiepremiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door dit Reglement zijn voorgeschreven of waartoe volgens het bepaalde in artikel 38 van het Algemeen Reglement bij vergaderingsbesluit besloten is;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten;
h. het onderhoud, het schoonhouden en de verlichting van het trappenhuis, de hal, gemeenschappelijke ingang en andere gemeenschappelijke zaken, en de kosten van de nachtveiligheidsdienst, waarvoor overeenkomsten als bedoeld in artikel 27 van het Alge-

BEWARING: AMSTERDAM

4269/149 197

eerste en laatste vervolgblad

De Hypotheekbewaarder,

meen Reglement kunnen worden aangegaan;
i. alle overige schulden, kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd.

Betaling exploitatiekosten.

Artikel 5.

1. De voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 16 lid 2 van het Algemeen Reglement zal door ieder der eigenaren worden betaald met ingang van de eerste van de maand, waarop de woningen gereed komen.
Voor het lopende boekjaar wordt deze voorschotbijdrage vastgesteld op zes en twintig gulden per maand voor de eigenaren van elke normale flat; drie en twintig gulden voor elke allenstaanden-flat en twee gulden voor elke garage.
2. Met ingang van de in het vorige lid genoemde datum dragen de eigenaren bij in het reservefonds. In totaal dient jaarlijks een bedrag van zeshonderd twee en zeventig gulden in het reservefonds te worden gestort.
De eigenaren van de flats dragen bij ieder voor een gelijk deel.

Reservefonds.

Artikel 6.

Het totaal per jaar in het reservefonds te storten bedrag kan worden gewijzigd door de vergadering van eigenaren met inachtneming van het bepaalde in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement.

Beheer van de gemeenschap.

Artikel 7.

1. Bij deze wordt opgericht een Vereniging van Eigenaren, welke de naam draagt: Vereniging van Eigenaren flatgebouw Amerbos nummers 150 ~~tot en met 260 en nummers 264 tot en met 288~~.
2. De vereniging is gevestigd te Amsterdam.
3. De vereniging heeft tot doel het voeren van het beheer over het gebouw en de daarbij behorende gemeenschappelijke zaken. Hiertoe wordt medegerekend het innen van de door de eigenaren verschuldigde bijdragen, alsmede het beheer over de gelden van het reservefonds en van eventuele schadepenningen.

/ t/m 260 en nummers 264 t/m 288.

Artikel 8.

1. De vergaderingen van eigenaren worden gehouden te Amsterdam.
2. Het maximum aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht is zevenhonderd een en veertig.
3. Voor elk recht van appartement worden dertien stemmen uitgebracht, voor elke garage één stem.
4. Behalve door het bestuur en de administrateur kan door eigenaren een vergadering worden opgeroepen.

/ tien Bijgevoegd in regel 43 dezer blad zijde bovenstaand ene woord,

Artikel 9.

Het maximum bedrag bedoeld in artikel 26 lid 2 van het Algemeen Reglement bedraagt eenduizend gulden.

Het bestuur.

Artikel 10.

1. De vergadering benoemt een bestuur bestaande uit vijf personen.
2. Elk jaar treedt een der bestuursleden af volgens een in het Huishoudelijk Reglement op te nemen rooster.
3. Het aftredende bestuurslid is terstond herkiesbaar. In de vergadering waarin de verkiezing casu quo herverkiezing van een bestuurslid aan de orde is, kunnen door tien eigenaren tegenkandidaten worden gesteld.

De administrateur.

Artikel 11.

De administrateur draagt zorg voor de verzekering van het gebouw tegen brand- en stormschade of eventuele andere risico's indien de vergadering hiertoe heeft besloten overeenkomstig artikel 38 lid 1 van het Algemeen Reglement.

Artikel 12.

Uitbreiding van het centraal-antennesysteem geldt niet als aanleg van een nieuwe installatie. Hierover kan worden beslist bij bestuursbesluit. Indien een der bestuursleden dit wenst, zal

Wet van 28 februari 1947 Stb. H 66
Hypotheken nr. 4 B
104229*

een uitspraak van de algemene vergadering worden gevraagd.
Deze kan dan met gewone meerderheid van stemmen al dan niet tot de uitbreiding beslui+en.
Artikel 13.
Indien artikel 10 lid 5 van het Algemeen Reglement van toepassing is, wordt de eigenaar van een flat, gelegen in dezelfde of de aangrenzende woonla(a)g(en) als de betrokken flat, geacht in de vergadering vóór de toelating te hebben gestemd, indien hij aldaar niet aanwezig of vertegenwoordigd is.
Wijzigingen en correcties Algemeen Reglement.
Artikel 14.
1. In artikel 13 lid 3 van het Algemeen Reglement wordt in plaats van"artikel 3" gelezen "artikel 10".
In artikel 17 lid 2 van het Algemeen Reglement vervallen de woorden"bedoeld in artikel 25 eerste lid."
2. Onder "gangzijde" wordt in artikel 6 lid 1 van het Algemeen Reglement bedoeld de zijde van de voordeur die gekeerd is naar de gemeenschappelijke gang, hal, trappenhuis of naar buiten.
Onder de wanden van hal, gangen enzovoorts worden mede verstaan de zijde van de particuliere voordeur welke is gekeerd naar de hal, gangen enzovoorts.
3. Met "centrale verwarmingsinstallaties" wordt in artikel 9 lid 2 van het Algemeen Reglement een gemeenschappelijke installatie bedoeld.
Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd vermeld, in tegenwoordigheid van
de Heren Johannes Henricus Maria Frencken, kandidaat-notaris, wonende te Amsterdam, en Jan Pieter Mars, notarisklerk, wonende te Broek in Waterland,
als getuigen, evenals de comparanten mij, notaris, bekend.
De comparanten hebben met de getuigen en mij, notaris, deze akte onmiddellijk na voorlezing ondertekend.
(getekend) J.C.de Vries; A.Veenstra; G.de Haan; J.Frencken; J.P.Mars; N.M.Posch notaris.
Uitgegeven voor afschrift.
(getekend) N.M.Posch notaris.
Doorgehaald: in regel 25 van bladzijde 1 een woord; in regel 5 van bladzijde 2 twee cijfers; in regel 28 van bladzijde 2 een letter; in regel 76 van bladzijde 2 een letter; in regel 30 van bladzijde 3 acht woorden en negen cijfers en vervangen door de vier letters, twee woorden en negen cijfers "t/m 260 en nummers 264 t/m 288"; en in regel 8 van bladzijde 4 een letter.
De ondergetekende, Nico Martinus Posch, notaris te Amsterdam en wonende aldaar, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 19 september 1966.

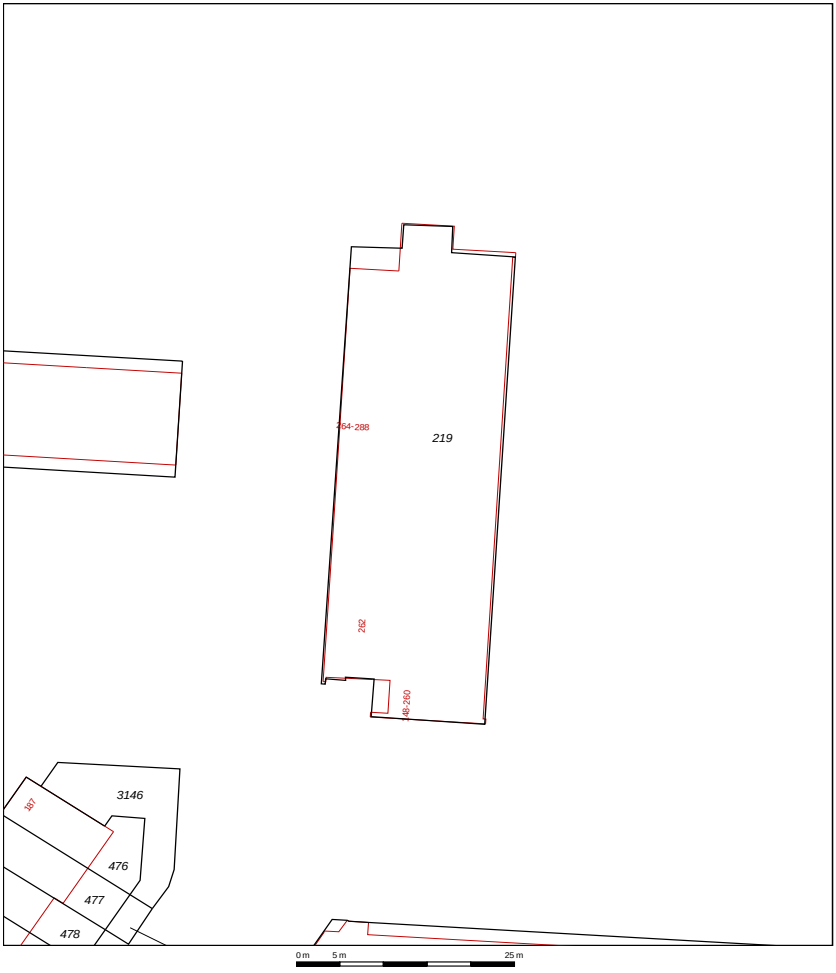
Bijlage

43674_uittrekselkadastralekaart Amsterdam-AL-244-16.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: demihansum



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Deze kaart is noordgericht

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 3 oktober 2018
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	AMSTERDAM AL
Sectie	AL
Perceel	219

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

43674_vve info geanonimiseerd.pdf

18.0422

Blad: 1
D.d.: 18 april 2018
Aan : AVB

sinds 1906

Vereniging van Eigenaars Buikslotermeer A, B, C, D en E
en Administratievereniging Buikslotermeer - Amsterdam
Notulen van de Algemene Ledenvergadering
18 april 2018 - 20.00 uur
Buurthuis Zwanenmeer, Beemsterstraat 491 - Amsterdam.

- **Aanwezige bestuursleden**: (voorzitter), (secretaris), (wnd. penningmeester) en (technisch bestuurslid);
- **Aanwezige leden**: (zie presentielijsten); er waren 1.076 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd, te weten: A 198. B 293, C 201, D 131 en E 253.
- **Aanwezig van** (administrateur) en de (notulist).

1. **Opening, vaststelling agenda en mededelingen**

De voorzitter, opent de vergadering om 20.00 uur met een hartelijk welkom aan de aanwezigen. Zij memoreert dat dit de vijftigste algemene ledenvergadering is en dat deze gelegenheid gevierd wordt met een petit four bij de koffie en een drankje na afloop van de vergadering.

De voorzitter bedankt op voorhand de telcommissie voor het tellen van de stemmen. De telling is verzorgd onder leiding van stelt vast dat het vereiste quorum gehaald is, zodat rechtgeldige besluiten genomen kunnen worden. ;

Desgevraagd door de voorzitter blijkt dat er zich geen huurders onder de aanwezigen bevinden. Het bijwonen van de algemene ledenvergadering - en zeker het toetreden tot commissies - is namelijk voorbehouden aan appartementseigenaars.

De voorzitter deelt mee dat bericht van verhindering is ingekomen van (gebouw C).

2. **Goedkeuring notulen Algemene Ledenvergadering d.d. 5 april 2017**

Tekstueel
Er zijn geen aanmerkingen op de tekst van de notulen.

Naar aanleiding van de tekst
(gebouw D) vraagt naar aanleiding van pagina 4, punt 6 of het Bestuur al iets heeft ondernomen om het huishoudelijk reglement niet langer strijdig te doen zijn met de wet op het punt van leeftijdsdiscriminatie. De voorzitter legt uit dat dit punt wel de aandacht van het Bestuur heeft, maar qua prioriteit even is opgeschort.

Daar er verder geen opmerkingen zijn, worden de notulen vastgesteld en goedgekeurd en (na de vergadering) door de voorzitter van het Bestuur en de president van de Raad van Commissarissen ondertekend.

3. **Bespreking verslag Bestuur over afgelopen boekjaar**

De voorzitter stelt het *verslag algemene zaken* (pagina 5/6) aan de orde en stipt hieruit enkele punten aan. Zij wijst erop dat zowel het Bestuur als de Raad van Commissarissen tal van nieuwe leden telt. Verder geeft zij aan dat de accountantsverklaring bij het ter perse gaan van het jaarverslag nog niet ingekomen was, zodat het niet meegezonden kon worden. Inmiddels is de verklaring in het bezit van het Bestuur en voor de leden ter inzage.

S.E. & O.

Blad: 2
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB

sinds 1906

Voor wat betreft de communicatie met het Bestuur wijst de voorzitter nogmaals op de AVB-website en het e-mailadres. Ook verzekert zij de leden ervan dat de boekhouding en de ledenadministratie van de vereniging bij Rappange nog steeds in uitstekende handen zijn.

(gebouw E) merkt op dat de Complexcommissies niet altijd vooraf op de hoogte gesteld worden van het feit dat nieuwe eigenaars hun appartement gaan verhuren.
De voorzitter antwoordt hierop dat een eigenaar reglementair toestemming van het Bestuur nodig heeft om zijn appartement te verhuren. Helaas houdt niet iedere eigenaar zich in de praktijk aan deze verplichting. Wel is het zo dat alle kopers tijdens het kennismakingsgesprek er met klem op wijst dat voor eventuele verhuur een schriftelijke toestemming van het Bestuur vereist is en zij er bovendien voor dienen te zorgen dat er door het verhuren van hun eigendom geen overlast ontstaat. Zij verzoekt de aanwezigen op het spoor gekomen illegale verhuur zo spoedig mogelijk te melden bij het Bestuur.

geeft vervolgens een toelichting bij het *verslag technische zaken* (pagina 7).

- Het schilderen van de trappen in de noodtrappenhuizen zou in volle gang zijn.
- Met betrekking tot de renovatie van de liften is een inventarisatie gemaakt van bewoners die hulp nodig hebben bij het tijdelijk buiten gebruik zijn van de liften. De leden van de Complexcommissies zouden binnenkort instructie krijgen inzake de bediening van de tijdelijk aangebrachte trapliften. Desgevraagd door geeft aan de benodigde informatie hieromtrent binnenkort bij alle bewoners in de brievenbus gedaan wordt.
- Met de firma Duijvelaar Pompen is een contract afgesloten om het drinkwater stelselmatig te controleren op aanwezigheid van de Legionellabacterie. Bij de laatst gehouden controle keer zouden sporen van de bacterie zijn aangetroffen, waardoor goed doorspoelen vereist is. Binnenkort volgt een plan van aanpak in dezen.
- In het beton van de vijftig jaar oude gebouwen zouden haarscheurtjes voorkomen. Het Bestuur acht het belangrijk door een gespecialiseerd bedrijf te laten onderzoeken of er sprake van betonrot, teneinde hier zo snel mogelijk wat aan te kunnen doen. (gebouw C) meldt dat er zwarte vlekken op het beton van haar balkon waarneembaar zijn. vraagt haar dit per e-mail te melden, waarna de poolshoogte komt nemen.

Daar er verder geen vragen meer zijn, bedankt de voorzitter voor zijn heldere toelichting en wordt het verslag van het Bestuur vastgesteld.

4. Bespreking en goedkeuring jaarrekening 2017

vervangt de penningmeester en geeft een toelichting bij de financiële cijfers (pagina 8, 9 en 10). (gebouw D) merkt op dat als het net zo goed doet als de de leden tevreden kunnen zijn.

4A. De balans over 2017
B. Bezittingen

- De *vordering op leden* bedroeg eind 2017 € 7.374,00. Meer dan de helft van dit bedrag is van één enkele, inmiddels naar Frankrijk vertrokken eigenaar. Jaren geleden was dit bedrag veel hoger. De verbetering is toe te schrijven aan een combinatie van een strakker beleid door en een verbeterde woningmarkt.
- Het *totale bedrag* van de bezittingen stond eind 2017 op € 1.854.758,00. Van dit bedrag worden in eerste instantie de rekeningen betaald en de rest wordt over de vier bestemmingsreserves verdeeld.

S.E. & O.

sinds 1906

S. Schulden

- De *bestemmingsreserve groot onderhoud gebouwen en installaties* is de voornaamste reserve. Deze post bedroeg eind 2017 € 1.450.949,00. De uitgave hydrofoorpompen was een onvoorziene post. De uitgave reparatie liften viel hoog uit en toont aan dat de liften aan vervanging toe zijn.
- De *bestemmingsreserve glas- en inbraakschade* is een soort eigen verzekering van de vereniging en wordt jaarlijks aangevuld tot € 50.000,00. Hieraan is in 2017 een schadebedrag onttrokken ad € 4.934,00.
- De *bestemmingsreserve dubieuze debiteuren*. Deze bedroeg eind 2017 € 221,00 en wordt bewust zo klein mogelijk gehouden, namelijk drie procent van het openstaande bedrag.
- De *bestemmingsreserve onvoorzien* bedroeg eind 2017 € 311.782,00. Hieraan is in 2017 het negatieve exploitatiesaldo over 2016 ad € 9.157,32 onttrokken. De toename is € 40.000,00, zijnde tien procent van de toename van de bestemmingsreserve groot onderhoud gebouwen en installaties.
- De post *schulden op korte termijn* heeft betrekking op diverse overlopende posten.

De totale bestemmingsreserve bedroeg eind 2017 € 1.854.758,00.
licht toe dat de vereniging meer in reserve heeft dan gewoonlijk vanwege het feit dat haar in 2018 grote uitgaven te wachten staan.

4e. De staat van baten en lasten over 2017
Bij genoemde staat is het, volgens , zaak de realisatie in 2017 te vergelijken met de begroting voor 2017.

Baten

- De *bijdrage leden* is op papier iets hoger uitgevallen, maar dit is slechts een afrondingskwestie.
- De post *interest* is nog harder tegengevallen dan verwacht en zal volgend jaar op nul gesteld worden.
- De post *diversen* heeft betrekking op de verhuur van een traforuimte aan Liander; deze is iets hoger uitgevallen dan begroot.

Lasten

- De post *klein onderhoud gebouwen* is hoger uitgevallen, wat is toe te schrijven aan de veel voorkomende liftstoringen en het feit dat er nieuwe onderhoudscontracten zijn afgesloten voor hydrofoor en brandbeveiliging.
- De post *schoonmaker* is lager uitgevallen, doordat het incidenteel reinigen van de traptreden niet meer plaatsvindt.
- De post *energiekosten* is fors lager uitgevallen, doordat het te veel betaalde bedrag teruggestort en tevens het voorschotbedrag naar beneden bijgesteld is. Deels zal ook het effect van de LED-verlichting hierin verwerkt zitten.

Te zien is dat € 403.000,00 naar de bestemmingsreserves is gedoteerd.en dat het exploitatieoverschot € 5.971,00 bedraagt. De leden wordt gevraagd ermee in te stemmen dit bedrag toe te voegen aan de bestemmingsreserve onvoorzien. De leden gaan hiermee akkoord.

Daar er verder naar aanleiding van de gepresenteerde jaarrekening over 2017 geen vragen meer zijn, worden de jaarstukken door de aanwezigen bij acclamatie vastgesteld en goedgekeurd.
De president van de Raad van Commissarissen, , merkt op dat in het preadvies van de Raad is aangegeven dat er in maart jl. een voorbehoud bestond met betrekking tot de accountantsverklaring. Daar deze verklaring inmiddels is afgegeven, is het bedoelde voorbehoud opgeheven. Vervolgens vraagt de voorzitter de ledenvergadering, conform artikel 114, lid 2 van de

S.E. & O.

Blad: 4
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB

sinds 1906

Statuten van de AVB, het Bestuur decharge te verlenen voor het gevoerde beleid en de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht over het boekjaar 2017. De aanwezigen gaan hier, bij acclamatie en met applaus, mee akkoord. De voorzitter bedankt, namens het Bestuur en de Raad, de leden voor het vertrouwen.

5. (Her)benoeming commissarissen, bestuursleden en leden complexcommissies

Raad van Commissarissen
De voorzitter merkt, met betrekking tot de Raad, op dat deze met twee commissarissen is uitgebreid, te weten:
De president van de Raad, , merkt op dat , zich om gezondheidsredenen niet meer herkiesbaar gesteld heeft, waardoor er nog één vacature blijft. Desgevraagd geeft hij aan de situatie momenteel als goed werkbaar beleefd wordt.

Bestuur
De voorzitter merkt op dat zijzelf volgens rooster aftredend, maar herkiesbaar is. Zij wordt vervolgens, bij acclamatie en met applaus, herkozen tot voorzitter.
Daar er zich, ondanks de vele oproepen, geen kandidaten voor de functie van penningmeester hebben gemeld, blijft er een vacature.

Complexcommissies
De secretaris deelt mee dat A) volgens rooster aftredend en niet herkiesbaar is.
Binnen de commissies zijn verder twee leden volgens rooster aftredend en herkiesbaar, te weten: (D) en (E). Zij worden beiden, bij acclamatie en met applaus, door de leden herkozen.

6. Bespreking en vaststelling aangepaste begroting 2018 en begroting 2019

licht toe dat de *kolom 2018* de op de algemene ledenvergadering vastgestelde begroting voor 2018 weergeeft en de kolom *2018 aangepast* de bewerking daarvan. De kolom *2019* is een nieuw gemaakte raming voor 2019.
Hij wijst op de volgende aspecten:

- er is eenmalig geen stijging van de *bijdragen leden* doorgevoerd vanwege de uitstekende financiële stand van zaken;
- de post *interest* is op nul gesteld;
- de post *klein onderhoud* is verhoogd met het oog op genoemde twee nieuwe onderhoudscontracten;
- de post *schoonmaker* is, zoals toegelicht bij punt 4, verlaagd;
- de post *energiekosten* is, zoals toegelicht bij punt 4, drastisch verlaagd.

De voorzitter vraagt vervolgens de algemene ledenvergadering in te stemmen met het voorstel van het Bestuur om de begroting voor 2018 vast te stellen op € 687.000,00 en de begroting voor 2019 op € 691.000,00 en tevens om de voor 2018 geplande werkzaamheden te laten uitvoeren. Ook vraagt zij de vergadering in te stemmen met het gepresenteerde voorstel betreffende de voorschotbijdrage per 1 juli 2018. De Ledenvergadering gaat hier, bij acclamatie en met applaus, mee akkoord.

7. Bespreking prognose groot onderhoud

De penningmeester wijst er, onder verwijzing naar de meerjarenplanning voor het groot onderhoud, zoals weergegeven op pagina 14, op dat er voor 2018 vier zaken op de rol staan, te weten:

- *de vervanging van de liften;*
- *de vervanging van de horizontale leidingen.*
- *het onderzoek naar eventuele betonrot;*

S.H. & O.

Blad: 5
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB

sinds 1906

- *de vervanging van de ontluchting.*

De eerder voor 2018 geplande schilderbeurt aan de volledige galerij is opgeschoven naar 2019.

De secretaris merkt op dat het *liftproject* een ingrijpende operatie zal zijn die binnenkort begint en eind 2018 klaar is, waarbij de firma Liftconsult de directievoering verzorgt. Verder zal de firma Mes Liften een nieuw noodsysteem aanbrengen. De aanwezigen reageren op deze mededelingen met applaus

i licht met betrekking tot de brandbeveiliging toe dat het Bestuur, naar aanleiding van de grote brand in Londen, de firma Chubb opdracht gegeven heeft onderzoek te doen naar en verbeteringen door te voeren in de brandbeveiliging van de gebouwen. Eén en ander is goedgekeurd door de brandweer en er is een onderhoudscontract met genoemde firma overeengekomen.

Verder meldt hij dat de firma Duijvelaar Pompen nieuwe hydroforen geïnstalleerd heeft en verder ook onderhoudt; tevens verzorgt deze firma de legionellapreventie. Volgens hem blijven de totale kosten binnen de perken, vooral doordat de garagedaken niet geheel vernieuwd hoefden te worden.

informeert naar de gang van zaken met betrekking tot de liftrenovatie.
verwijst naar de schriftelijke informatie die binnenkort verspreid gaat worden en voegt hieraan toe dat elke lift steeds zes weken buiten gebruik zal zijn.

gebouw E) informeert of het wel verstandig is om de grote schilderbeurt een jaar door te schuiven. Volgens de secretaris is dat gedaan om de liftrenovatie prioriteit te geven. Wel is het zo dat de firma Compier nauwgezet zal inspecteren welke delen geen uitstel kunnen lijden. Die zullen in de loop van 2018 wel worden gedaan.

Desgevraagd door de voorzitter gaat de vergadering akkoord met de meerjarenplanning voor het groot onderhoud. Ook geven de aanwezigen het Bestuur toestemming het exploitatieoverschot ten gunste te brengen van de bestemmingsreserve onvoorzien.

8. Machtiging als administrateur van de Vereniging tot (eventueel) instellen van rechtsmaatregelen

De voorzitter legt uit dat dit een standaardpunt is dat jaarlijks terugkomt, waardoor sneller gehandeld kan worden als een lid zijn financiële verplichtingen niet nakomt.
Indien leden, ook na een drietal aanmaningen, hun voorschotbijdrage niet betalen, dan kan met deze machtiging een deurwaarder inschakelen zonder hiervoor eerst een vergadering bijeen te roepen. Uiteraard wordt eerst contact gezocht met de voorzitter. Alle hierbij komende kosten worden verhaald op het desbetreffende lid. De maatregelen gelden ook bij in gebreke blijven van leveranciers.
Met algemene stemmen gaan de leden akkoord met de machtiging.

9. Rondvraag

wijst het Bestuur erop dat de bestaande installatie in de boxen niet geschikt is voor stroomverbruik door vriezers, e-bikes of scootmobielen. Daarvoor zou de installatie aangepast moeten worden. De voorzitter geeft aan dat het Bestuur op het standpunt staat dat aan de Gemeente gevraagd zou moeten worden om voor e-bikes en/of scootmobielen buitenfaciliteiten aan te brengen. Het Bestuur zou dat wel voor de leden willen uitzoeken.
Desgevraagd door merkt de secretaris op dat scooters en brommers wel in de boxen gestald mogen worden, mits men niet met draaiende motor naar binnen komt.
(gebouw C) vraagt of het niet wijs is de bewoners te laten weten dat e-bikes niet in de boxen opgeladen mogen worden. De voorzitter zegt toe dit via het Informatiebulletin bekend te maken.

S.E. & O.

Blad: 6
D.d.: 18 april 2018
Aan: AVB

sinds 1906

(Amerbos 302) herinnert het Bestuur eraan dat in 2016 is afgesproken dat bij de eerstvolgende schilderbeurt de kleine ramen gelijk van dubbelglas worden voorzien en dat de eigenaars die dat zelf reeds eerder hebben laten plaatsen gecompenseerd zouden worden. De voorzitter merkt dat nu nog onbekend is wanneer dat gaat gebeuren.
(gebouw D) weet dat indertijd is afgesproken dat het plaatsen van dubbel glas voor rekening van de Vereniging alleen voor de grote ramen gold, terwijl de bovenlichten voor eigen rekening waren.

(gebouw A) informeert of het Bestuur iets doet tegen het verontrustende verschijnsel dat beleggers appartementen opkopen om die te verhuren.
wijst erop dat beleggers nu eenmaal niet verboden kan worden om appartementen te kopen. De markt (de lage spaarrente) zou dit met zich meebrengen, al is het wel een zorgelijk verschijnsel. Volgens is in de splitsingsakte de bepaling opgenomen dat de vierkamerappartementen bestemd zijn voor gezinsbewoning, waarbij onder 'gezin' verstaan wordt 'een economische eenheid die voor elkaar zorg draagt' en ook slechts één huurcontract met de eigenaar heeft.
De secretaris wijst erop dat door uitgezocht wordt of een statuutwijziging het effect kan sorteren dat commercieel verhuur de erfpacht kan openbreken. Verder verzekert zij de aanwezigen ervan dat het Bestuur hier bovenop zit en niet schroomt de uitspraak van de rechter te gebruiken als precedent en op deze jurisprudentie beleid in te zetten.

Er wordt vanuit de zaal voorgesteld om in het huishoudelijk reglement een zogeheten speculatiebeding op te nemen, dat de koper van een appartement zou verplichten er minimaal de eerste twee jaar zelf in te wonen. De voorzitter zegt toe deze mogelijkheid nader te onderzoeken.
(gebouw D) weet dat in het verleden al in het reglement is opgenomen dat een eigenaar van meerder appartementen slechts één stem in het kapittel heeft.

spreekt zijn welgemeende complimenten uit voor het optreden van het nieuwe Bestuur. Zijn woorden worden door de aanwezigen onderstreept met applaus.

10. Sluiting
Daar er verder geen vragen meer zijn, sluit de vergadering om 21.10 uur. Zij dankt de aanwezigen voor hun komst en inbreng en nodigt allen uit voor een jubileumdrankje.

S.E. & O.

Bijlage

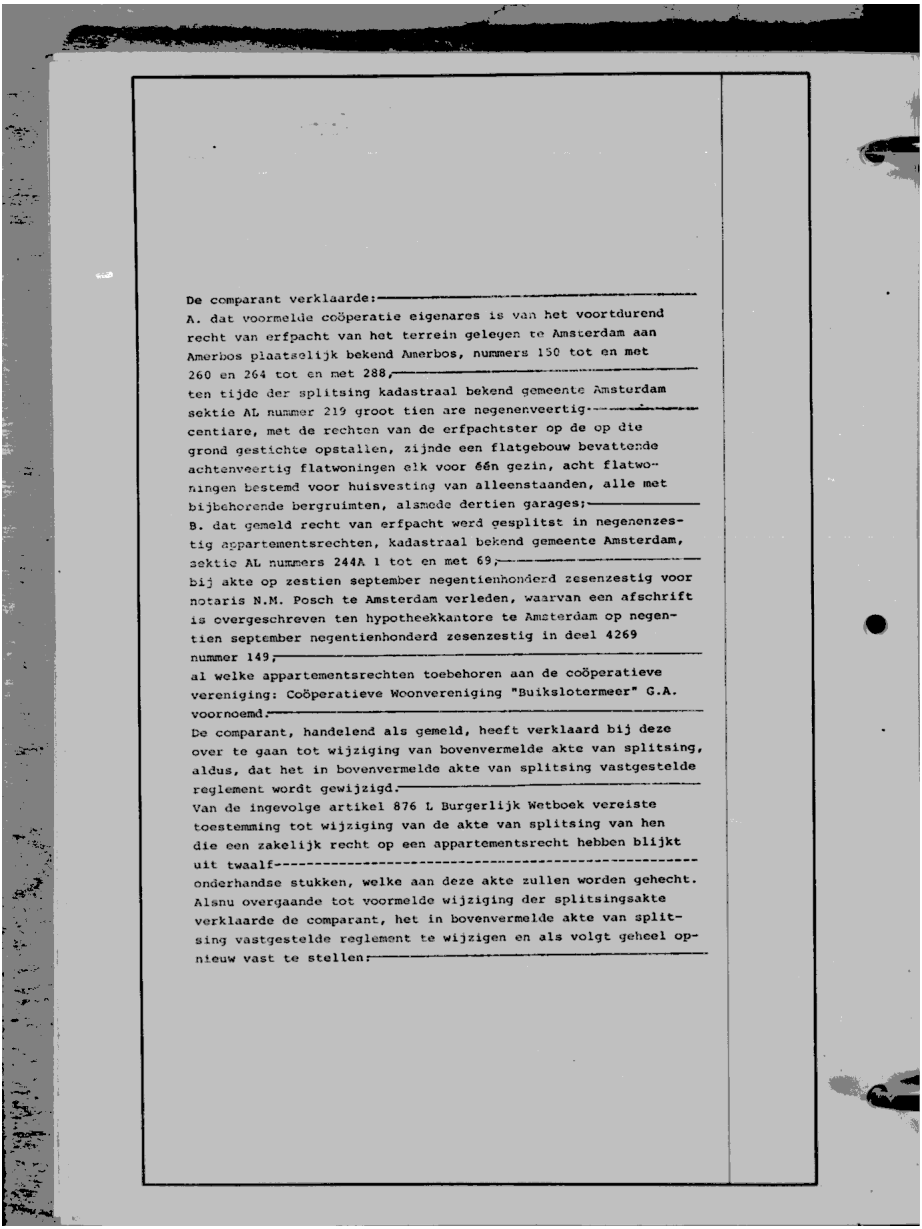
43674_wijziging splitsing.pdf

Dagregister deel	nr.	Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder,	5703 / 28 80
604	1974	AMSTERDAM	22 DEC. 1977		met / zonder 13 vervolgblad(en)

Aantekeningen:

De eenentwintigste december negentienhonderd zevenenzeventig--
verscheen voor mij, Mr Jan Cornelis Posch, notaris te Amsterdam: ----------
de heer Jasper Keijzer, financieel adviseur,----------
wonende te Amsterdam, Amerbos 24,----------
ten deze handelende als lasthebber van: ----------
1. Mevrouw Cirene Hermine Verhoeven-Holtkamp, assistent-verkoopleidster, wonende te Amsterdam, Amerbos 44;----------
2. de Heer Arie Elbers, technisch ambtenaar, wonende te Amsterdam, Amerbos 242;----------
3. de Heer Hendrik Keck, bankbeambte, ----------
wonende te Amsterdam, Amerbos 336;----------
4. de Heer Frederik Josephus Hermanus Haverman, zonder beroep, wonende te Amsterdam, Amerbos 190;----------
5. de Heer Friedrich Wilhelm Wiesehahn, kantoorbediende,-------
wonende te Amsterdam, Elpermeer 90;----------
die deze last verstrekten in hun hoedanigheid als leden van het bestuur van de coöperatieve vereniging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A., gevestigd te Amsterdam en als zodanig ingevolge artikel 49 der statuten deze vereniging ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigende,
blijkende van deze lastgevingen uit een onderhandse akte van volmacht, welke na overeenkomstig de wet voor echt te zijn erkend, aan deze akte is gehecht.----------

Hypotheken nr. 4A
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



De comparant verklaarde:
A. dat voormelde coöperatie eigenares is van het voortdurend recht van erfpacht van het terrein gelegen te Amsterdam aan Amerbos plaatselijk bekend Amerbos, nummers 150 tot en met 260 en 264 tot en met 288,
ten tijde der splitsing kadastraal bekend gemeente Amsterdam sektie AL nummer 219 groot tien are negenenveertig centiare, met de rechten van de erfpachtster op de op die grond gestichte opstallen, zijnde een flatgebouw bevattende achtenveertig flatwoningen elk voor één gezin, acht flatwoningen bestemd voor huisvesting van alleenstaanden, alle met bijbehorende bergruimten, alsmede dertien garages;
B. dat gemeld recht van erfpacht werd gesplitst in negenenzestig appartementsrechten, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sektie AL nummers 244A 1 tot en met 69,
bij akte op zestien september negentienhonderd zesenzestig voor notaris N.M. Posch te Amsterdam verleden, waarvan een afschrift is overgeschreven ten hypotheekkantore te Amsterdam op negentien september negentienhonderd zesenzestig in deel 4269 nummer 149,
al welke appartementsrechten toebehoren aan de coöperatieve vereniging: Coöperatieve Woonvereniging "Buikslotermeer" G.A. voornoemd.
De comparant, handelend als gemeld, heeft verklaard bij deze over te gaan tot wijziging van bovenvermelde akte van splitsing, aldus, dat het in bovenvermelde akte van splitsing vastgestelde reglement wordt gewijzigd.
Van de ingevolge artikel 876 L Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot wijziging van de akte van splitsing van hen die een zakelijk recht op een appartementsrecht hebben blijkt uit twaalf
onderhandse stukken, welke aan deze akte zullen worden gehecht.
Alsnu overgaande tot voormelde wijziging der splitsingsakte verklaarde de comparant, het in bovenvermelde akte van splitsing vastgestelde reglement te wijzigen en als volgt geheel opnieuw vast te stellen:

Bewaring: AMSTERDAM | De bewaarder, | 5703/28 81 | eerste vervolgblad

3

REGLEMENT VAN SPLITSING IN EIGENDOM.

A. Definities.

Artikel 1.

In het reglement wordt verstaan onder:

a. "de akte": de akte van splitsing;

b. "gebouw": het gebouw dat in de splitsing is betrokken;

c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, heeft;

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 voorzover niet vallende onder d;

f. "privé-gedeelte": het gedeelte van het gebouw dat blijkens de akte bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

g. "gebruiker": degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijke genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;

h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek;

i. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876b van het Burgerlijk Wetboek.

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

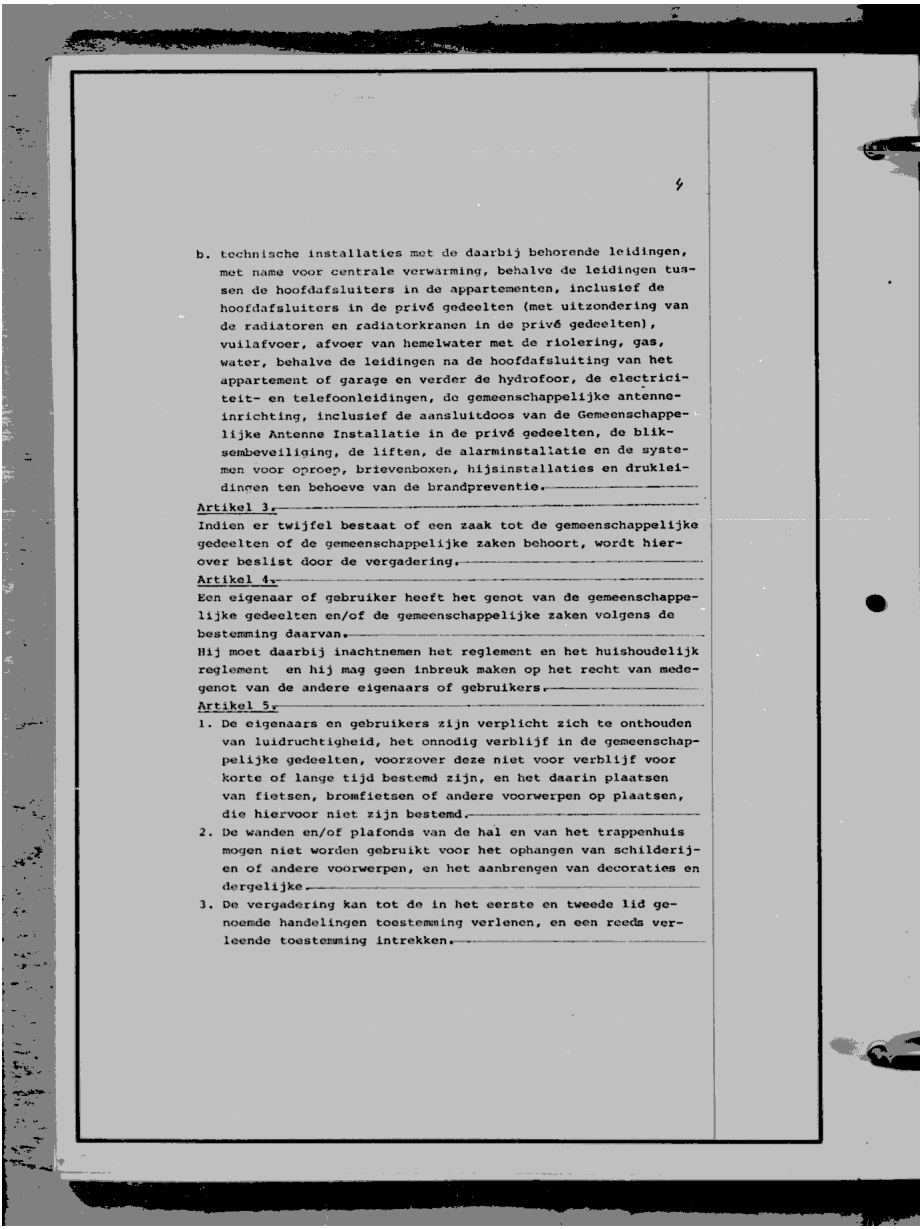
Artikel 2.

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend:

a. funderingen, dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen raamkozijnen, garagedeuren, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, gangen, de daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de traphuizen, alsmede het hek- en traliewerk; onder de buitengevels zijn mede begrepen de voorhanggevels;

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H68

6087346



b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor centrale verwarming, behalve de leidingen tussen de hoofdafsluiters in de appartementen, inclusief de hoofdafsluiters in de privé gedeelten (met uitzondering van de radiatoren en radiatorkranen in de privé gedeelten), vuilafvoer, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water, behalve de leidingen na de hoofdafsluiting van het appartement of garage en verder de hydrofoor, de electriciteit- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne-inrichting, inclusief de aansluitdoos van de Gemeenschappelijke Antenne Installatie in de privé gedeelten, de blikseembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep, brievenboxen, hijsinstallaties en drukleidingen ten behoeve van de brandpreventie.

Artikel 3.

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 4.

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inachtnemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaars of gebruikers.

Artikel 5.

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd.
2. De wanden en/of plafonds van de hal en van het trappenhuis 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.

Bewaring: AMSTERDAM

De bewaarder,

5703 / 20 82

tweede vervolgblad

5

Artikel 6.

1. Iedere op-, aan of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, bloembakken en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.
3. Een door de vergadering verleende toestemming kan - tenzij anders bepaald is - worden ingetrokken.
4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 7.

De eigenaarsof gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

Artikel 8.

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken met inachtneming van het in artikel 37 bepaalde.

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten.

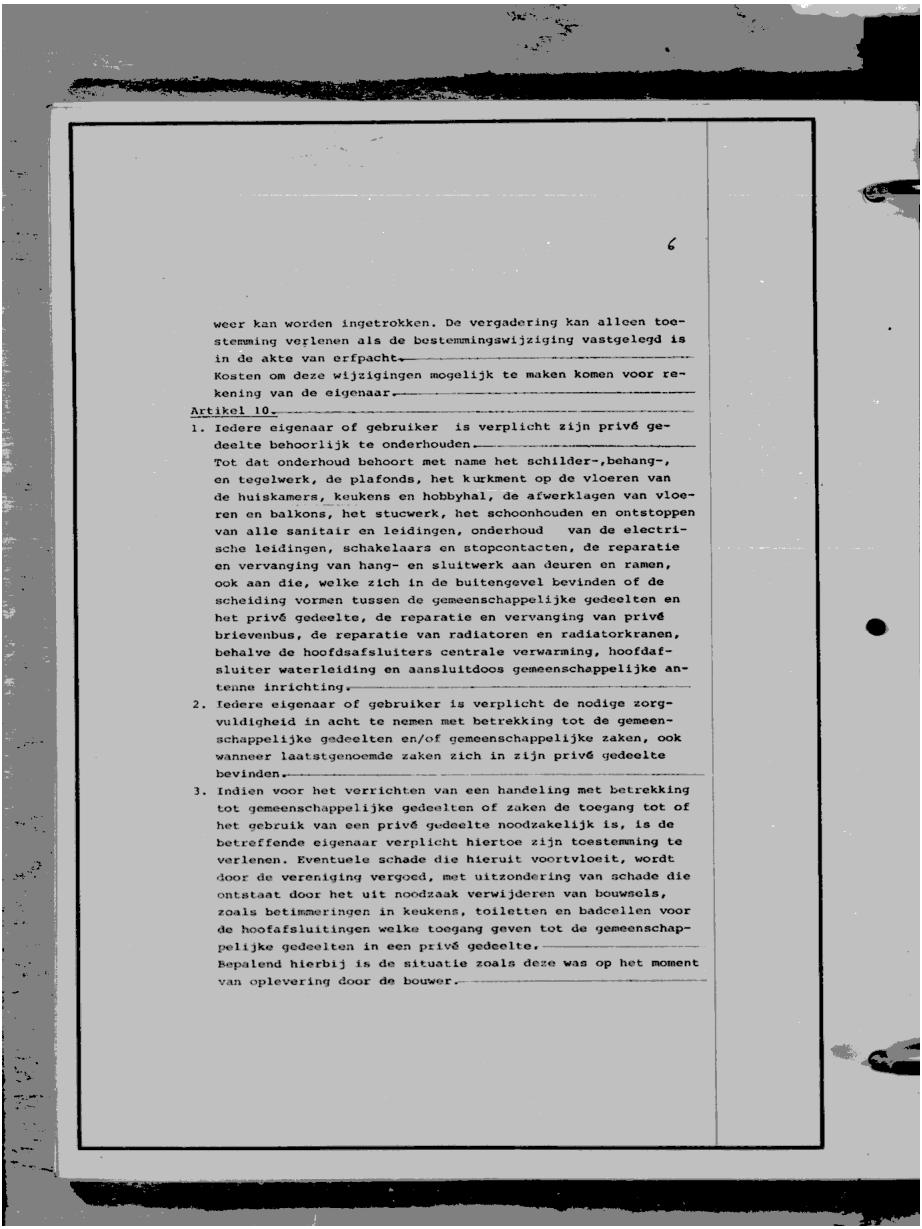
Artikel 9.

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig hetgeen daaromtrent in de akte van uitgifte in erfpacht is bepaald.

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

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H68

608734F



weer kan worden ingetrokken. De vergadering kan alleen toestemming verlenen als de bestemmingswijziging vastgelegd is in de akte van erfpacht.
Kosten om deze wijzigingen mogelijk te maken komen voor rekening van de eigenaar.

Artikel 10.

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden.
Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-,behang-, en tegelwerk, de plafonds, het kurkment op de vloeren van de huiskamers, keukens en hobbyhal, de afwerklagen van vloeren en balkons, het stucwerk, het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen, onderhoud van de electrische leidingen, schakelaars en stopcontacten, de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk aan deuren en ramen, ook aan die, welke zich in de buitengevel bevinden of de scheiding vormen tussen de gemeenschappelijke gedeelten en het privé gedeelte, de reparatie en vervanging van privé brievenbus, de reparatie van radiatoren en radiatorkranen, behalve de hoofdsafsluiters centrale verwarming, hoofdafsluiter waterleiding en aansluitdoos gemeenschappelijke antenne inrichting.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed, met uitzondering van schade die ontstaat door het uit noodzaak verwijderen van bouwsels, zoals betimmeringen in keukens, toiletten en badcellen voor de hoofafsluitingen welke toegang geven tot de gemeenschappelijke gedeelten in een privé gedeelte.
Bepalend hierbij is de situatie zoals deze was op het moment van oplevering door de bouwer.

Bewaring: AMSTERDAM | De bewaarder, | 5703/28 83 | derde vervolgblad

7

4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming van de betreffende eigenaar met toepassing van artikel 875 o 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 of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
Bij afwezigheid van de eigenaar of gebruiker is/zijn de administrateur of daartoe door hem gemachtigde(n) gerechtigd zich toegang tot het appartement te verschaffen. Hij/zij maakt/maken hierover een proces-verbaal op in verband met eventuele aansprakelijkheid.----------
6. Glasschade in een privé gedeelte komt voor rekening --------- van de betrokken eigenaar of gebruiker.----------

Artikel 11.----------

1. De eigenaars of gebruikers van de privé gedeelten gelegen direct onder het dak, zijn verplicht de installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering op het dak worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water, electriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen, alles voorzover deze niet in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden geplaatst.

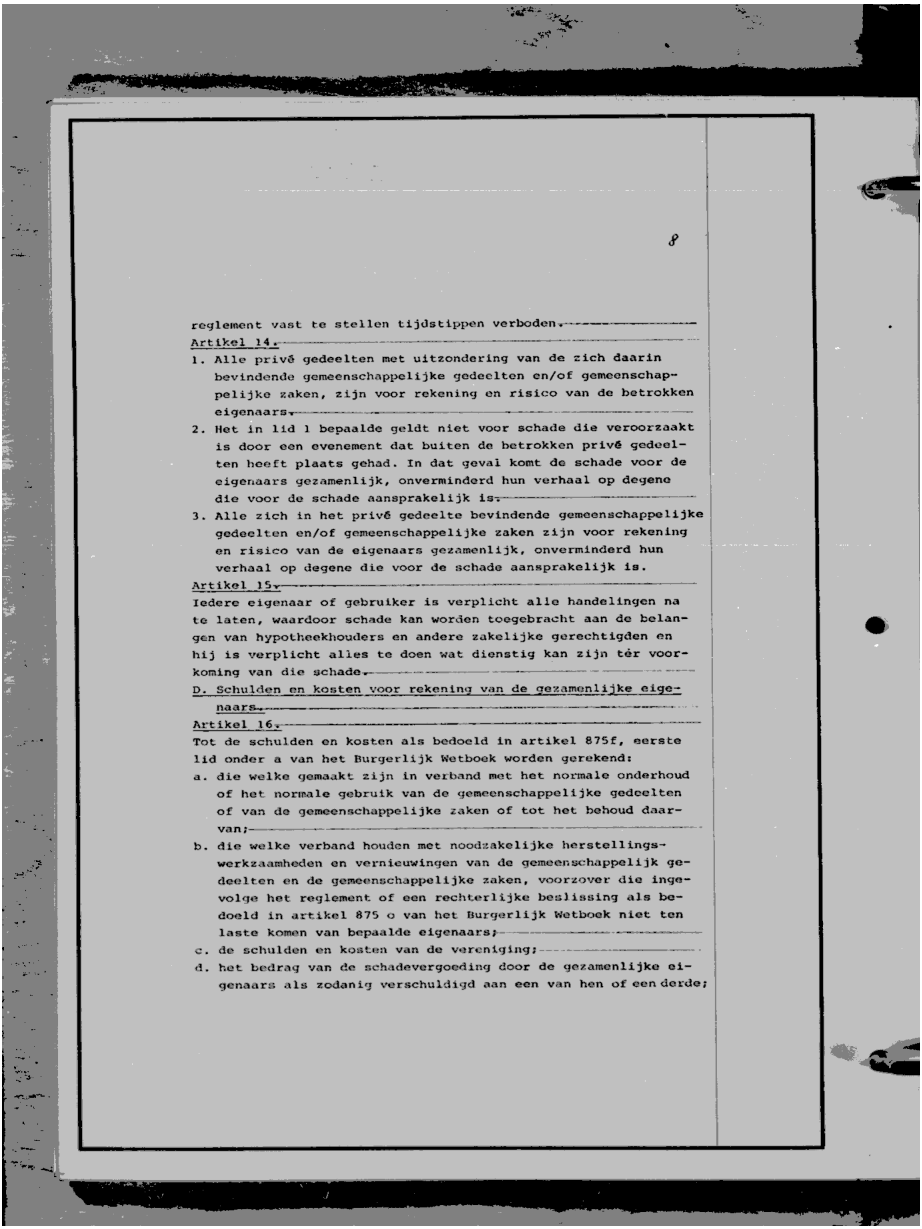
Artikel 12.

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan het gebouw of de gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

Artikel 13.

Het voortbrengen van storende geluiden is bij huishoudelijk

Hypotheken nr. 48.
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



reglement vast te stellen tijdstippen verboden.

Artikel 14.

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 lid 1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
3. Alle zich in het 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 15.

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

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

Artikel 16.

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875f, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:

a. die welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale 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 gemeenschappelijk gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
c. de schulden en kosten van de vereniging;
d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of een derde;

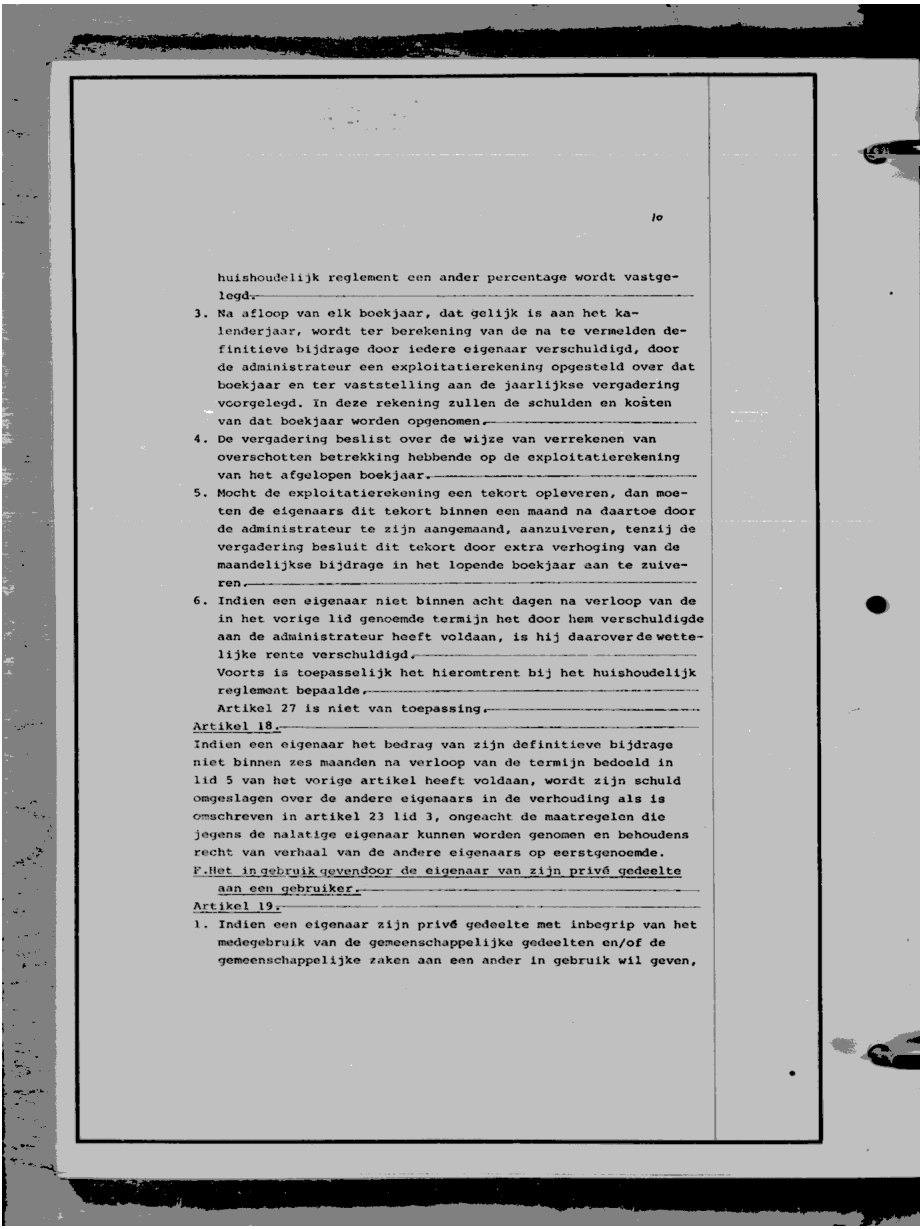
Bewaring: AMSTERDAM | De bewaarder, GG | 5703/28 04 | vierde vervolgblad

e. de kosten van een rechtsgeding waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
h. de kosten van brandstof, de electriciteit en het water, benodigd voor de centrale verwarming en het waterabonnement;
i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

E. Jaarlijks exploitatierekening en begroting en te storten bijdragen.

Artikel 17.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
2. Met ingang van een januari negentienhonderd zevenenzeventig zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede - tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven - voor appartementsrechten, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een normale flat: eenentwintig/eenduizend eenhonderd zestiende deel van het totale bedrag der begroting;
voor een appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een alleenstaande flat: zeven/eenduizend eenhonderd zestiende deel van het totale bedrag der begroting;
voor een appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een garage: vier/eenduizend eenhonderd zestiende deel van het totale bedrag der begroting, tenzij in het



huishoudelijk reglement een ander percentage wordt vastgelegd.

3. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt ter berekening van de na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd, door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. De vergadering beslist over de wijze van verrekenen van overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar.
5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen een maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren, tenzij de vergadering besluit dit tekort door extra verhoging van de maandelijkse bijdrage in het lopende boekjaar aan te zuiveren.
6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover de wettelijke rente verschuldigd.
   Voorts is toepasselijk het hieromtrent bij het huishoudelijk reglement bepaalde.
   Artikel 27 is niet van toepassing.

Artikel 18.

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F. Het in gebruik gevendoor de eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker.

Artikel 19.

1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven,

Bewaring: AMSTERDAM | De bewaarder, CG | 5703/28 85 | vijfde vervolgblad

zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven en na betaling door de eigenaar en/of gebruiker van de door de vereniging gemaakte kosten in verband met het ballotage onderzoek.

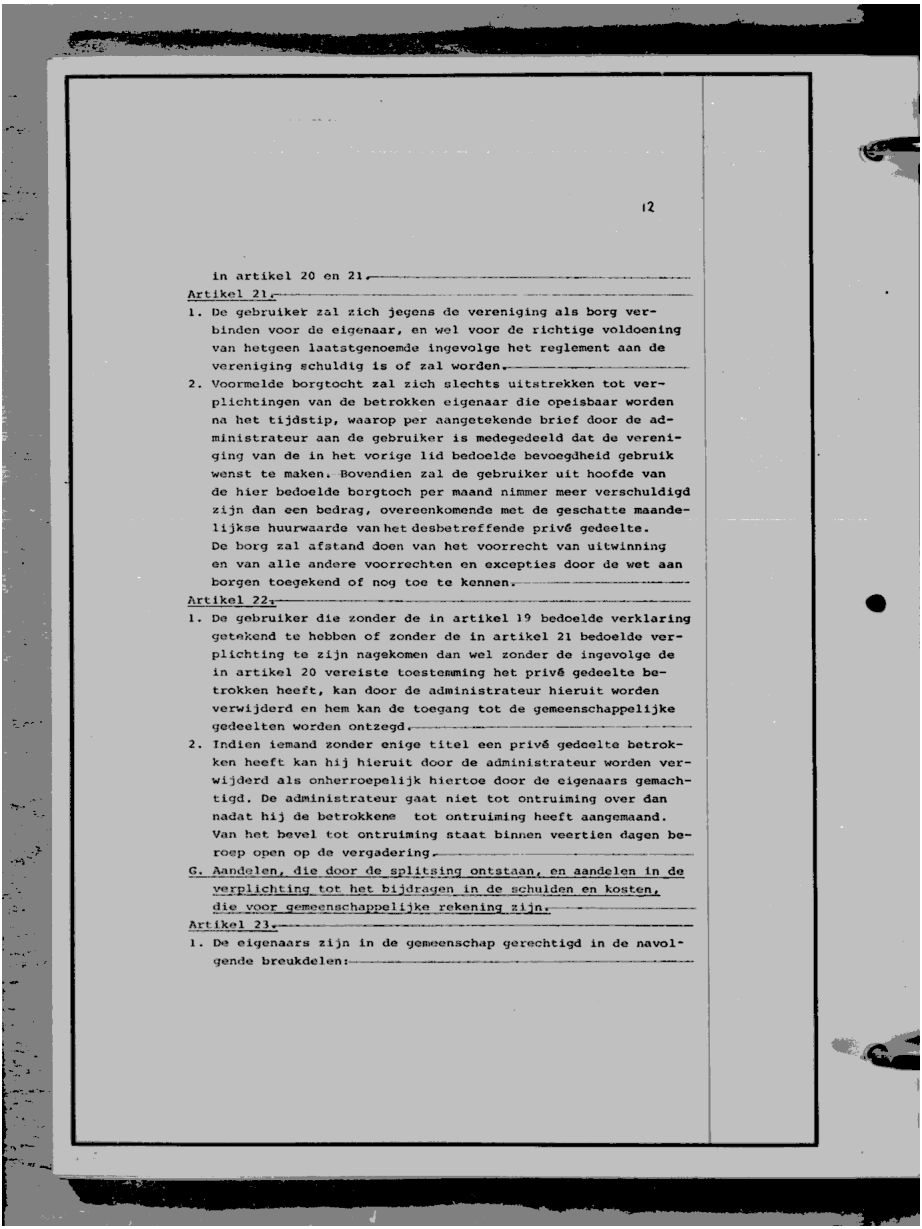
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

Artikel 20.

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin. Op de gegadigde kan een informatie worden getrokken via een derde. De gegadigde is verplicht zijn volle medewerking hieraan te verlenen. De kosten van onderzoek komen ten laste van de betreffende eigenaar. Voorts is hierop van toepassing het bij het Huishoudelijk Reglement hieromtrent bepaalde.
2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven en de in het vorige lid bedoelde infomatie een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.
3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

6087344F



in artikel 20 en 21.

Artikel 21.

1. De gebruiker zal zich jegens de vereniging als borg verbinden voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening 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 de administrateur 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 borgtoch per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte.
De borg zal afstand doen van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

Artikel 22.

1. De gebruiker die zonder de in artikel 19 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open op de vergadering.

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn.

Artikel 23.

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd in de navolgende breukdelen:

Bewaring: AMSTERDAM | De bewaarder. | 5703/28 81 | zesde vervolgblad

eigenaars van een appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een vierkamerflat: eenentwintig/eenduizend eenhonderd zestiende gedeelte;
eigenaars van een appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een eenkamerflat: zeven/eenduizend eenhonderd zestiende gedeelte;
eigenaars van een appartementsrecht rechtgevende op het uitsluitend gebruik van een garage: vier/eenduizend eenhonderd zestiende gedeelte.

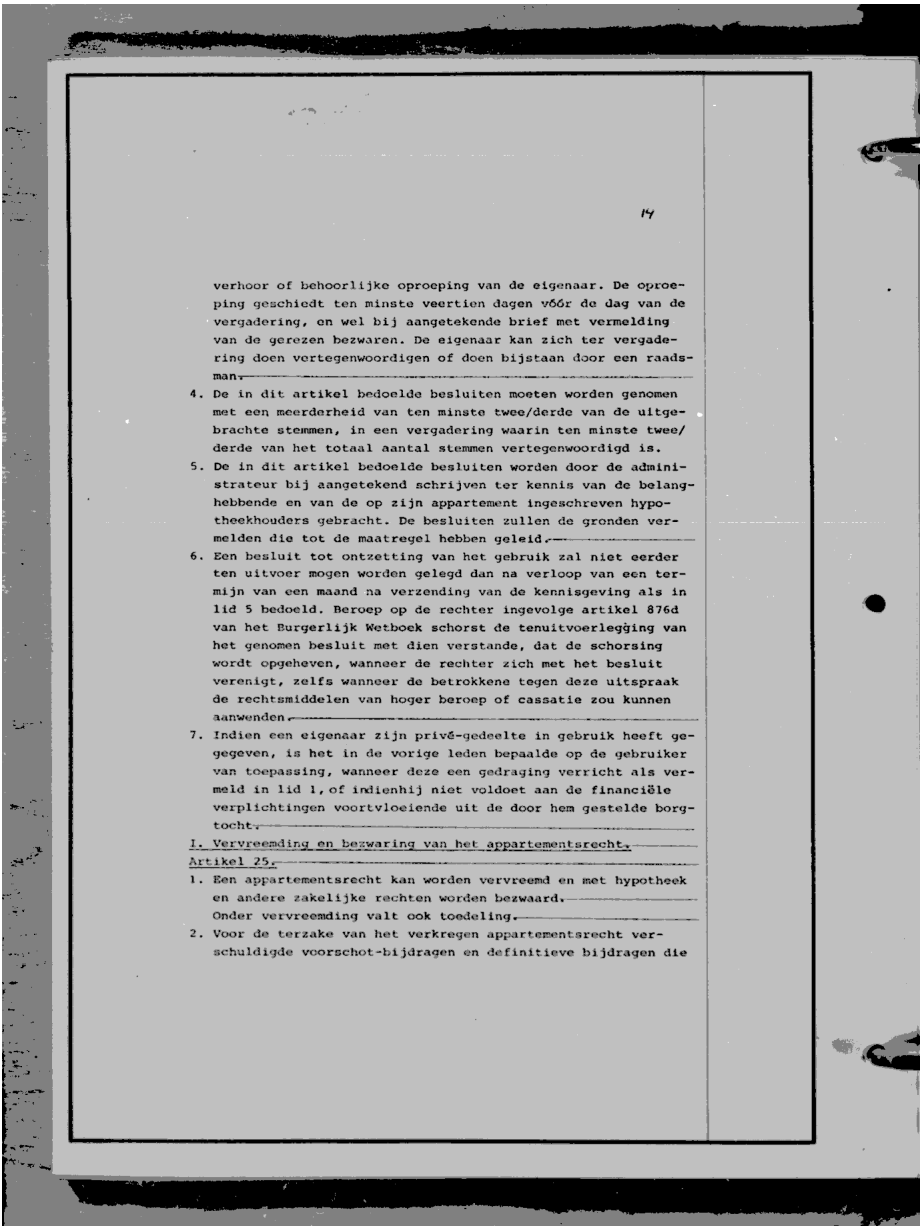
2. De gemeenschappelijke baten worden in eenzelfde verhouding tussen de eigenaars verdeeld, tenzij deze baten zijn ontstaan bij posten waarvoor een andere verdeelsleutel geldt. Deze baten zullen overeenkomstig deze sleutel worden verdeeld.
3. In gelijke verhouding zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn, tenzij in het huishoudelijk reglement een andere regeling is opgenomen. Aan kosten die voor alle appartementseigenaars gelijk zijn, wordt door alle eigenaars in gelijke mate bijgedragen.

H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten.

Artikel 24.

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
   a. de bepalingen van het reglement of het huishoudelijk reglement of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars en/of gebruikers,

   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 overgaat tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt een of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt.
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 ten minste 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 ten minste twee/derde van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.
6. Een besluit tot ontzetting van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
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 lid 1, of indienhij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht.

Artikel 25.

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard.
   Onder vervreemding valt ook toedeling.
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die

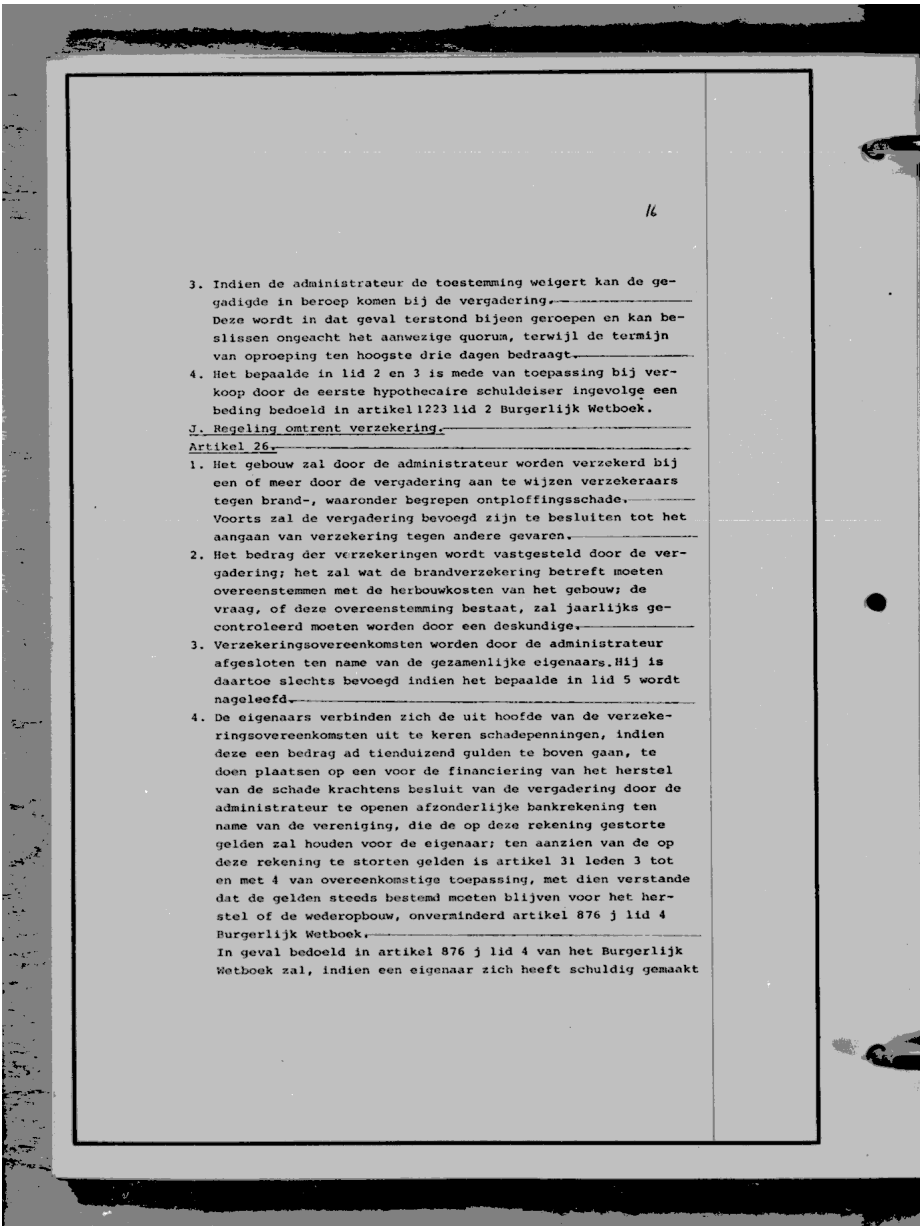
DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering 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 plaats gehad.
4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.

Artikel 25a.

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.
Artikel 20 leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.
Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens vertrekken bedoeld in artikel 20 lid 1.



3. Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gedagdigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding bedoeld in artikel 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek.

J. Regeling omtrent verzekering.

Artikel 26.

1. Het gebouw zal door de administrateur worden verzekerd bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekering tegen andere gevaren.
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 jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag ad tienduizend gulden te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaar; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 4 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 Burgerlijk Wetboek.
   In geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 van het Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt

Bewaring: AMSTERDAM

De bewaarder,

5703 / 28 88

achtste vervolgblad

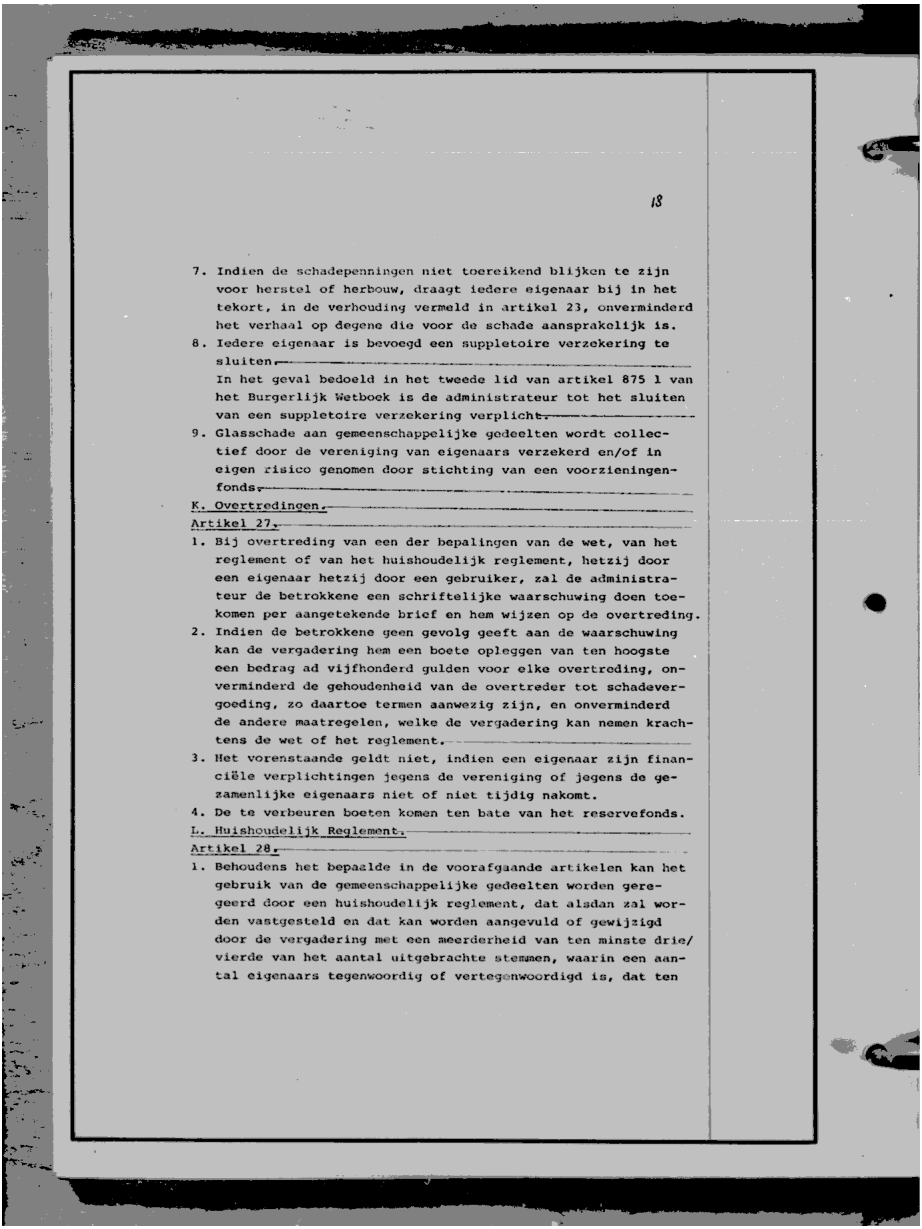
17

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 betreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat:
"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 betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 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 tienduizend gulden 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 eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire verzekering te sluiten.
In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l van het Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.
9. Glasschade aan gemeenschappelijke gedeelten wordt collectief door de vereniging van eigenaars verzekerd en/of in eigen risico genomen door stichting van een voorzieningenfonds.

K. Overtredingen.

Artikel 27.

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag ad vijfhonderd gulden voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

L. Huishoudelijk Reglement.

Artikel 28.

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door een huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten

Bewaring: AMSTERDAM | De bewaarder, | 5703/28 89 | negende vervolgblad

13

minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 c van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van de statuten van deze vereniging.

I. Algemene Bepalingen.

Artikel 29.

1. Bij de akte wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f, eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
2. De naam van de vereniging luidt: Vereniging van Eigenaars Buikslotermeer B van het flatgebouw gelegen te Amsterdam aan Amerbos nummers 150 tot en met 260 en 264 tot en met 288.
3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

Artikel 30.

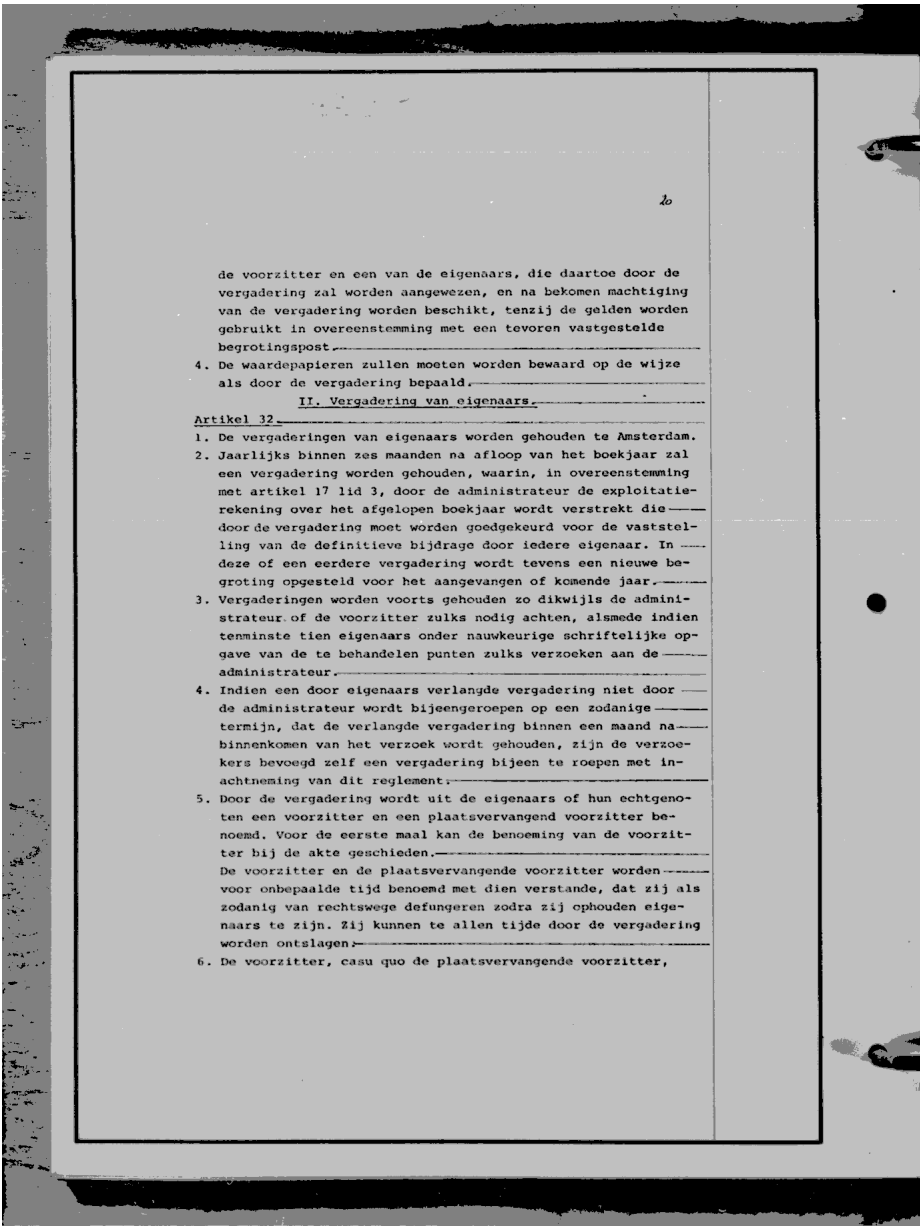
Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige baten.

Artikel 31.

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering, dan wel na opheffing van de splitsing.
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

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66

6067345



de voorzitter en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.

4. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars.

Artikel 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Amsterdam.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 17 lid 3, door de administrateur de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar wordt verstrekt die door de vergadering moet worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld voor het aangevangen of komende jaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur of de voorzitter zulks nodig achten, alsmede indien tenminste tien eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten zulks verzoeken aan de administrateur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen een 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 uit de eigenaars of hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende voorzitter,

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

is belast met de leiding van de vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
De oproeping ter vergadering vindt plaats op een termijn van tenminste vijftien dagen en wordt verzonden aan het adres van de eigenaars zoals vermeld in het ledenregister of de oproeping geschiedt via de publicatieborden in de gebouwen; zij bevat de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats der vergadering.

7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

Artikel 33.

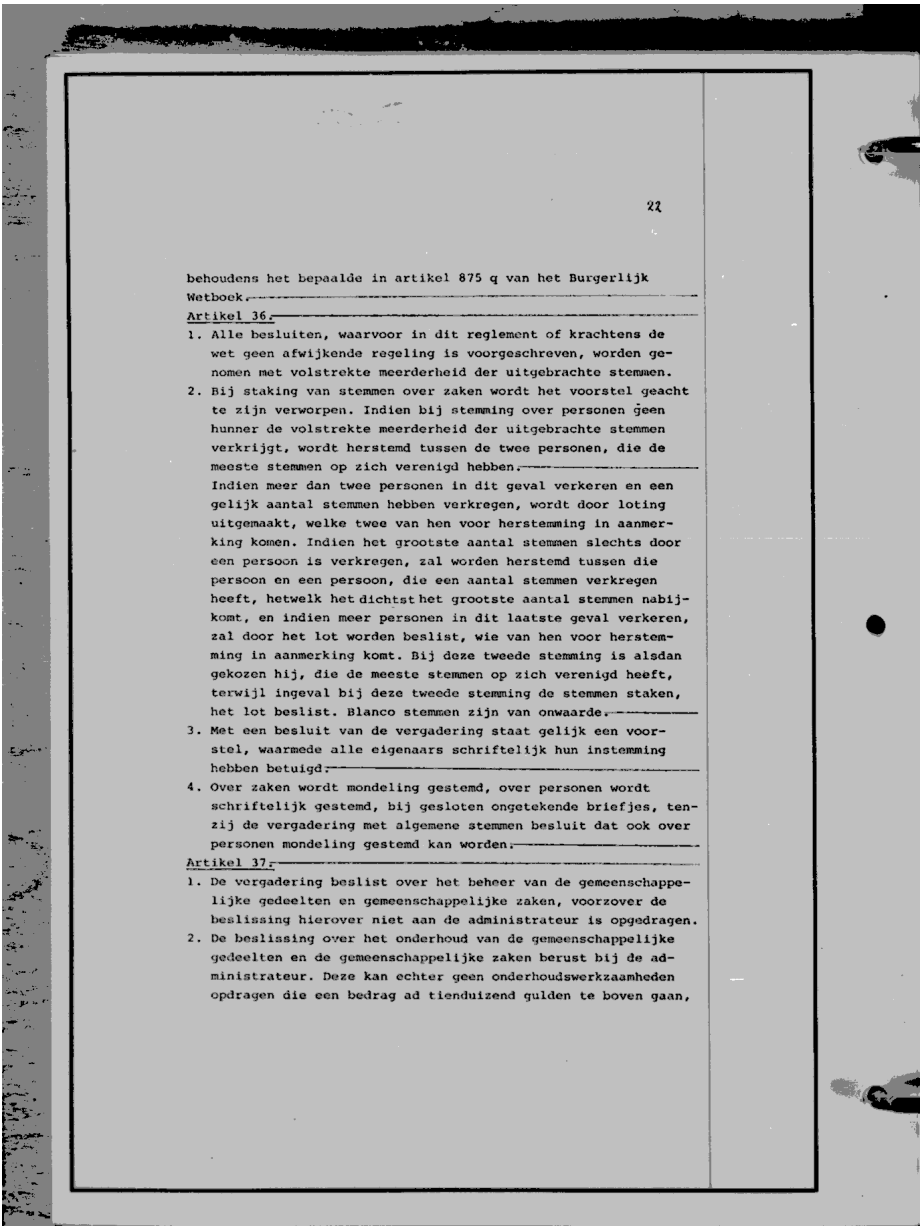
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van het Burgerlijk Wetboek.
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p van het Burgerlijk Wetboek heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximum aantal stemmen in de vergadering bedraagt zevenhonderd eenenveertig
en wel verdeeld als volgt:
per flatwoning worden uitgebracht dertien stemmen;
per garage wordt uitgebracht één stem;
met dien verstande dat een appartementseigenaar nimmer meer dan veertien stemmen kan uitbrengen.

Artikel 34.

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van een 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 35.

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen,



behoudens het bepaalde in artikel 875 q van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 36.

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. 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 in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, 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. Blanco stemmen zijn van onwaarde.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. Over zaken wordt mondeling gestemd, over personen wordt schriftelijk gestemd, bij gesloten ongetekende briefjes, tenzij de vergadering met algemene stemmen besluit dat ook over personen mondeling gestemd kan worden.

Artikel 37.

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag ad tienduizend gulden te boven gaan,

Bewaring: AMSTERDAM

De bewaarder,

5703/28 91

elfde vervolgblad

indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.

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 en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar de halzijde, tenzij bij het huishoudelijk reglement een andere regeling is getroffen.

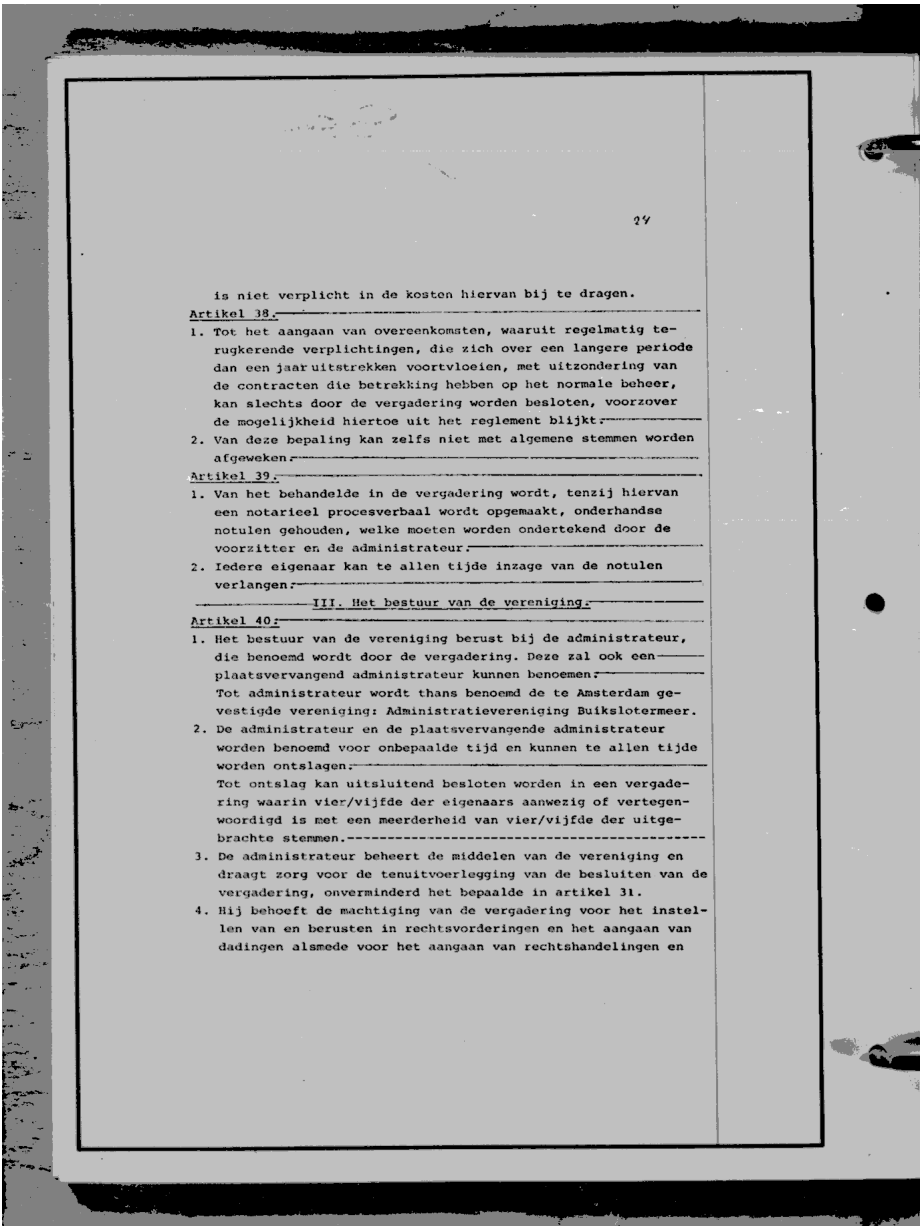
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten der vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed met inachtneming van het bepaalde in artikel 10 lid 3.

5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een bedrag van tienduizend gulden te boven gaan kunnen slechts worden genomen met volstrekte meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen.

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten die door de vergadering overeenkomstig artikel 17 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst voorzover deze posten met niet meer dan twintig procent per post overschreden worden en tien procent overschrijding van de totale begroting of voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is gevormd.

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanig besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.

8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.
De eigenaar, die van zodanige maatregel geen voordeel trekt,



is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.

Artikel 38.

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.
2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39.

1. Van het behandelde in de vergadering wordt, tenzij hiervan een notarieel procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

III. Het bestuur van de vereniging.

Artikel 40.

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. Deze zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
   Tot administrateur wordt thans benoemd de te Amsterdam gevestigde vereniging: Administratievereniging Buikslotermeer.
2. De administrateur en de plaatsvervangende administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
   Tot ontslag kan uitsluitend besloten worden in een vergadering waarin vier/vijfde der eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is met een meerderheid van vier/vijfde der uitgebrachte stemmen.
3. De administrateur beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

het geven van kwijtingen een bedrag ad tienduizend gulden te boven gaande. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van tienduizend gulden te bovengaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van twintigduizend gulden te bovengaande de machtiging van de vergadering.

6. De administrateur 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; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 41.

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.

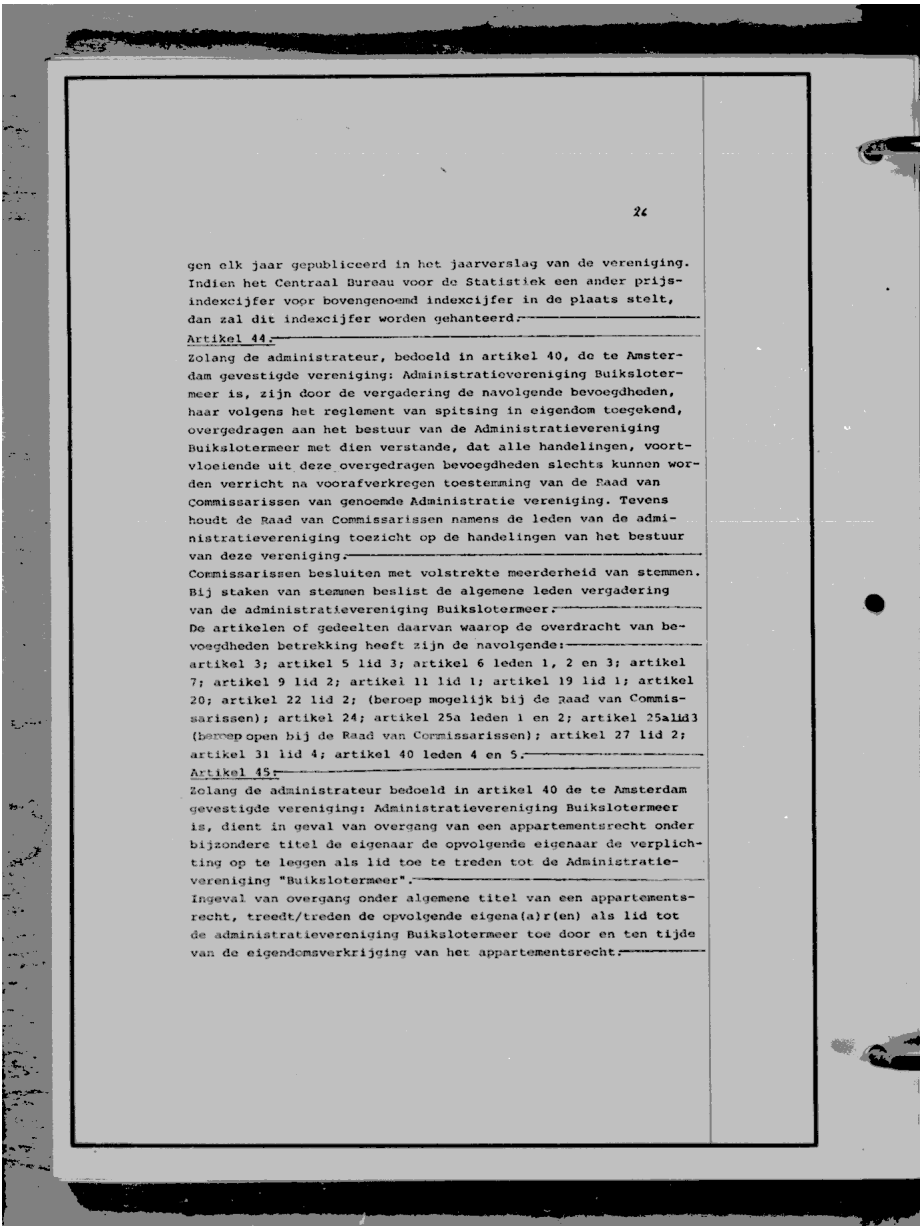
Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 42.

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

Artikel 43.

Alle bedragen, genoemd in het reglement van splitsing van eigendom zullen één maal per jaar worden aangepast aan de mutatie welke het gepubliceerde "prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie voor werknemersgezinnen" opgemaakt door het Centraal Bureau voor de Statistiek zes maanden voorafgaande aan het nieuwe boekjaar van de vereniging toont. De gemuteerde bedragen worden op hele guldens naar boven afgerond. Voorts worden de wijzigin-



gen elk jaar gepubliceerd in het jaarverslag van de vereniging. Indien het Centraal Bureau voor de Statistiek een ander prijsindexcijfer voor bovengenoemd indexcijfer in de plaats stelt, dan zal dit indexcijfer worden gehanteerd.

Artikel 44.

Zolang de administrateur, bedoeld in artikel 40, de te Amsterdam gevestigde vereniging: Administratievereniging Buikslotermeer is, zijn door de vergadering de navolgende bevoegdheden, haar volgens het reglement van spitsing in eigendom toegekend, overgedragen aan het bestuur van de Administratievereniging Buikslotermeer met dien verstande, dat alle handelingen, voortvloeiende uit deze overgedragen bevoegdheden slechts kunnen worden verricht na voorafverkregen toestemming van de Raad van Commissarissen van genoemde Administratie vereniging. Tevens houdt de Raad van Commissarissen namens de leden van de administratievereniging toezicht op de handelingen van het bestuur van deze vereniging.

Commissarissen besluiten met volstrekte meerderheid van stemmen. Bij staken van stemmen beslist de algemene leden vergadering van de administratievereniging Buikslotermeer.

De artikelen of gedeelten daarvan waarop de overdracht van bevoegdheden betrekking heeft zijn de navolgende: artikel 3; artikel 5 lid 3; artikel 6 leden 1, 2 en 3; artikel 7; artikel 9 lid 2; artikel 11 lid 1; artikel 19 lid 1; artikel 20; artikel 22 lid 2; (beroep mogelijk bij de Raad van Commissarissen); artikel 24; artikel 25a leden 1 en 2; artikel 25a lid 3 (beroep open bij de Raad van Commissarissen); artikel 27 lid 2; artikel 31 lid 4; artikel 40 leden 4 en 5.

Artikel 45.

Zolang de administrateur bedoeld in artikel 40 de te Amsterdam gevestigde vereniging: Administratievereniging Buikslotermeer is, dient in geval van overgang van een appartementsrecht onder bijzondere titel de eigenaar de opvolgende eigenaar de verplichting op te leggen als lid toe te treden tot de Administratievereniging "Buikslotermeer".

Ingeval van overgang onder algemene titel van een appartementsrecht, treedt/treden de opvolgende eigena(a)r(en) als lid tot de administratievereniging Buikslotermeer toe door en ten tijde van de eigendomsverkrijging van het appartementsrecht.

Bewaring:

De bewaarder,

5703/28 93

dertiende en laatste vervolgblad

AMSTERDAM

27

Tenslotte verklaarde de comparant nog, handelend als gemeld, dat voor het overige voormelde akte van splitsing in appartementsrechten de dato zestien september negentienhonderd zesenzestig ongewijzigd blijft.

Deze akte, in minuut opgemaakt, is verleden te Amsterdam op de datum in het hoofd vermeld, nadat de zakelijke inhoud van deze akte aan de comparant is opgegeven.

De comparant heeft verklaard:

a. van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen;

b. op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

De comparant mij, notaris bekend heeft met mij, notaris deze akte na beperkte voorlezing onmiddellijk ondertekend.

(getekend) J.Keijzer; J.C.Posch notaris.

Uitgegeven voor afschrift. (getekend): J.C.Posch notaris.

De ondergetekende, Mr Jan Cornelis Posch, notaris te Amsterdam, verklaart dat vorenstaand afschrift eensluidend is met het tegelijkertijd ter overschrijving aangeboden stuk.
Amsterdam, 21 december 1977.

notaris

Hypotheken nr. 4B
Wet van 28 februari 1947, Stb. H66



Bijlage

43674_kostenoverzicht Amerbos 230 Amsterdam_1.pdf

VS/18.0422.01

Amerbos 230 te Amsterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€	€ 121,00 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€	126,00 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over koopsom)	
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 2.738,45	
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	€ 440,16	
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.	
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€	500,00 (geschat)
diversen:	p.m.	

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.

Bijlage

43674_Achterstand erfpacht opgave.pdf

DE EERSTE AMSTERDAMSE
HET VEILINGHUIS VOOR ONROERENDE ZAKEN

Geachte mevrouw Sibbes,

Mijn collega Tineke Niemeijer heeft u vanmiddag om 13:29 uur doorgegeven dat er bij de Afd. Incasso geen vorderingen meer open staan. Dit is juist, echter er staan bij Erfpacht zelf nog wel onderstaande facturen open:

Factuurnr.:	Deb.nr.:	Bedrag:	Open:	D.D.:	Vervaldatum:	
16114273	S740009	188312 Kourouma S.	110,04	110,04	O	H 12-12-2016 16-02-2017
17161330	S740009	188312 Kourouma S.	110,04	110,04	O	H 19-06-2017 16-08-2017
17326463	S740009	188312 Kourouma S.	110,04	110,04	O	H 18-12-2017 16-02-2018
18172999	S740009	188312 Kourouma S.	110,04	110,04	O	H 19-06-2018 16-08-2018

440,16

Deze kunt bij de overdracht rechtstreeks aan Erfpacht overmaken. Het gaat om totaal € 440,16.

Het IBAN-nummer van Erfpacht is: **NL96INGB0004500062 t.n.v. Gemeente Amsterdam Erfpacht onder vermelding van debiteurennr. '188312 en vanaf 17-2-2017'..**

Met vriendelijke groeten,

[redacted]
Senior medewerker gerechtelijke incasso
Belastingen
Incasso en Invordering

Gemeente Amsterdam

T 020 255 4831
D.van.Leeuwen@amsterdam.nl

Herikerbergweg 290, 1101 CT Amsterdam
Postbus 23475, 1100 DZ Amsterdam
amsterdam.nl/belastingen

Werkdagen: ma, di, wo, do en vrijdagochtend

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
amsterdam.nl/proclaimer

Van: Incassobureau DBGA
Verzonden: maandag 5 november 2018 13:29
Aan: 'Vera Sibbes'

Bijlage

43674_Erfpachtgegevens.pdf

te gebruiken, te vernietigen. RoX Legal B.V. is niet aansprakelijk voor schade die betrekking heeft op communicatie per e-mail.

RoX Legal B.V. is gevestigd te Rotterdam en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 70322007. Alle diensten en (andere) werkzaamheden worden uitsluitend verricht uit hoofde van een overeenkomst tot opdracht met RoX Legal B.V. Op de overeenkomst zijn van toepassing de algemene voorwaarden van RoX Legal B.V. Deze algemene voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid, zijn gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank te Rotterdam, zijn in te zien op http://hybrid-web.global.blackspider.com/urlwrap/?q=AXicE2RmyLrEwHDjIQNDUU6lkUWiXnFRmV5uYmZOcn5eSVF-jl5yfi5DuaOhc5qTR4qBsYmliSlDZI5yYnFxfIJpUWpIqZ6Lk7ujQ2JucUlqUUpirI5eDkNGSUmBlb5-eXm5XlF-RU5qemIOSJiBIeg0AwMAh-4l0Q&Z en worden op verzoek kosteloos toegezonden.

This e-mail is confidential and may also be privileged. It is intended for use by the addressee only. If you are not the intended addressee, we request that you notify us immediately and delete this e-mail and any attachment(s), without copying, forwarding, disclosing or using it in any other way. RoX Legal B.V. will not be liable for damage relating to the communication by e-mail of data or documents.

RoX Legal B.V. has its seat in Rotterdam, The Netherlands and is registered in the Commercial Register in Rotterdam under number 70322007. All services and other work are carried out exclusively under a contract for professional services ("overeenkomst van opdracht") with RoX Legal B.V., subject to the general conditions of RoX Legal B.V. These general conditions include, among other provisions, a limitation of liability clause and have been filed with the Rotterdam Court of First Instance. They can be consulted at http://hybrid-web.global.blackspider.com/urlwrap/?q=AXicE2RmyLrEwHDjIQNDUU6lkUWiXnFRmV5uYmZOcn5eSVF-jl5yfi5DuaOhc5qTR4qBsYmliSlDZI5yYnFxfIJpUWpIqZ6Lk7ujQ2JucUlqUUpirI5eDkNGSUmBlb5-eXm5XlF-RU5qemIOSJiBIeg0AwMAh-4l0Q&Z and will be provided free of charge upon request.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 1 november 2018 12:53
Aan: Vera Sibbes ; Incassobureau DBGA
CC: Erfpacht BA & FA <erfpachtba&fa@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: 18.0422 erfpacht Amerbos 230 te Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Allereerst wil ik u vragen wat de reden is dat u geen gebruik kunt maken van het Erfpachtprogramma. Misschien kan het iets technisch zijn wat wij vanuit de gemeente kunnen oplossen. Als dit de reden is, hoor ik het graag.

Hieronder treft u de erfpachtgegevens.
Afdrukdatum 1-11-2018
Dossier Nummer E3575/110
Kadaster ASD31/AL/244/A/16
Adres Amerbos 230
Algemene bepaling AB1955
Betalingsregime vaste canon
Adresnummer debiteur 188312
Tijdvak 16-2-1965 t/m 15-2-2040
Te betalen canon Euro 220,08 per jaar.

In verband met achterstallige betalingen is het dossier overgedragen aan het incassobureau DBGA. Voor de totale openstaande posten, dient u contact op te nemen met het incassobureau.

Incasso & Invordering
Belastingen
Gemeente Amsterdam

E incassobureau.DBGA@amsterdam.nl

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_43674.pdf

RoX Legal B.V.

RvH/VS/PM/18.0422.01

AKTE VASTSTELLING VEILINGVOORWAARDEN
(veilingdatum: 3 december 2018)

betreffende : openbare verkoop ex artikel 3:268 BW van Amerbos 230 te Amsterdam en 3:254 BW met betrekking tot roerende zaken casu quo executoriale verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering

Heden, één november tweeduizend achttien verscheen voor mij,

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde dat haar voornoemde volmachtgever, voor zover het haar hypotheekrecht, casu quo hun rechten uit hoofde van het executoriale beslag betreft, elke (kandidaat-)notaris, paralegal en andere medewerker werkzaam bij de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Rox Legal B.V. te Rotterdam, verzocht heeft over te gaan tot openbare verkoop op grond van artikel 3:268 en 3:254 Burgerlijk Wetboek alsmede artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering van het hierna te vermelden registergoed (in geval van het executeren van een hypotheekrecht met eventueel bijbehorende pandrechten), dan wel bij executoriaal beslag de openbare verkoop ex artikel 514 en volgende van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering en daarvoor de veilingvoorwaarden vast te stellen op grond van het bepaalde in artikel 517 lid 1 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.
De openbare verkoop zal plaatsvinden op drie december tweeduizend achttien vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam.
Het betreft het volgende registergoed:
*het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente **Amsterdam**, sectie **AL**,*
*complexaanduiding **244-A**, appartementsindex **16**, omvattende:*
a. *het eenentwintig/ eenduizend eenhonderd zestiende (21/1116^{e}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam) met de*

rechten van de erfpachter op de zich op voormeld perceel bevindende opstallen zijnde een flatgebouw omvattende zesenvijftig woningen, bergruimten, een transformatieruimte, ruimten voor twee liftinstallaties, een ruimte voor de afvoer van huisafval alsmede veertien garages, plaatselijk bekend te Amsterdam aan Amerbos 150 tot en met 260 (even nummers) en 264 tot en met 288 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 219, groot tien are negenenveertig centiare (10 a 49 ca);

b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend* ***Amerbos 230 te 1025 ZS Amsterdam.***

De verschenen persoon, handelend als vermeld, verklaarde bij deze voor de openbare verkoop van bovenvermeld registergoed de volgende veilingvoorwaarden vast te stellen:

ALGEMENE VEILINGVOORWAARDEN

Op deze openbare verkoping zijn van toepassing de ALGEMENE VOORWAARDEN VOOR EXECUTIEVERKOPEN 2017 (verder te noemen: "**AVVE**"), van de Nederlandse Vereniging van Hypotheekbanken, welke AVVE zijn ingeschreven op vijf december tweeduizend zestien in register Hypotheken 4, gehouden ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in deel 69567 nummer 129, welke worden geacht integraal in deze akte te zijn opgenomen en als volgt zijn aangepast en aangevuld met de volgende vastgestelde boven deze AVVE prevalerende:

BIJZONDERE VEILINGVOORWAARDEN EN AFWIJKINGEN VAN-/AANVULLINGEN OP DE AVVE:

A. Omschrijving Registergoed

Het volgende Registergoed zal worden geveild:

het appartementsrecht, kadastraal bekend gemeente ***Amsterdam****, sectie* ***AL****, complexaanduiding* ***244-A****, appartementsindex* ***16****, omvattende:*

a. *het eenentwintig/ eenduizend eenhonderd zestiende (21/1116e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van het voortdurend recht van erfpacht van een perceel grond (in eigendom toebehorend aan de gemeente Amsterdam) met de rechten van de erfpachter op de zich op het voormeld perceel bevindende opstallen zijnde een flatgebouw omvattende zesenvijftig woningen, bergruimten, een transformatieruimte, ruimten voor twee liftinstallaties, een ruimte voor de afvoer van huisafval alsmede veertien garages, met de rechten van de erfpachter op de onderliggende grond, plaatselijk bekend te Amsterdam aan Amerbos 150 tot en met 260 (even nummers) en 264 tot en met 288 (even nummers), ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie AL, nummer 219, groot tien are negenenveertig centiare (10 a 49 ca);*

b. *het recht op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de zesde verdieping met bijbehorende berging gelegen op de begane grond, plaatselijk bekend* ***Amerbos 230 te 1025 ZS Amsterdam;***

hierna ook te noemen: het "**Registergoed**", met inbegrip van de verpande roerende zaken als bedoeld in artikel 3:254 Burgerlijk Wetboek. Dit betreft een tot bewoning

bestemde onroerende zaak.
Artikel 1 AVVE omvat voor de Notaris en/of de Verkoper slechts inspanningsverplichtingen.

B. Wijze van veilen
De veiling wordt gepubliceerd op www.veilingbiljet.nl en heeft derhalve eveneens te gelden als website als bedoeld in deze bijzondere veilingvoorwaarden.
De veiling betreft een Zaal-/Internetveiling op grond van de artikelen 3:268 en 3:254 van het Burgerlijk Wetboek, welke geschiedt in één zitting: inzet en afslag beide op drie december tweeduizend achttien in de veilingzaal van Café-Restaurant Dauphine aan het Prins Bernhardplein 175 te 1097 BL Amsterdam het vanaf zestien uur en dertig minuten (16:30 uur), alsmede via de website op de wijze als omschreven in deze bijzondere voorwaarden.
Tot en met achttien november tweeduizend achttien kunnen conform de veilingvoorwaarden onderhandse biedingen worden uitgebracht.

C. Voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg.
Het bieden tijdens de Veiling kan ook via de website www.openbareverkoop.nl plaatsvinden.

Aanvulling begrippen:
In deze Bijzondere Veilingvoorwaarden wordt verstaan onder:

1. *Openbareverkoop.nl*:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een Bod via internet kan worden uitgebracht;
2. *NIIV*:
Stichting Notarieel Instituut Internetveilen, statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, betrokken bij Openbareverkoop.nl;
3. *Handleiding*:
de "handleiding online bieden" op Openbareverkoop.nl;
4. *Registratienotaris*:
een notaris die de via Openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert ter vaststelling van (i) diens identiteit, (ii) het opgegeven telefoonnummer en (iii) ter legalisatie van diens handtekening onder de registratieverklaring;
5. *Registratie*:
het geheel van de door NIIV voorgeschreven handelingen, ter identificatie van een natuurlijke persoon die via Openbareverkoop.nl wil bieden, bestaande uit de invoer via internet van diens persoonsgegevens en controle door de Registratienotaris van diens identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer;
6. *Deelnemer*:
een natuurlijk persoon die de procedure van Registratie heeft doorlopen, tijdig voor de Veiling een Internetborg heeft gestort en tijdens de Veiling van het

Registergoed is ingelogd op Openbareverkoop.nl;

7. *Internetborg*:
een bedrag dat door een Deelnemer is gestort, zoals beschreven in de Handleiding. De hoogte van de Internetborg bedraagt 1% (een procent) van de biedlimiet zoals bedoeld in de Handleiding met een minimum van vijfduizend euro (EUR 5.000,-) per registergoed, en geldt als een door de Notaris te beoordelen "gegoedheid" in de zin van artikel 14 van de AVVE.

Aanvulling voorwaarden:

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de Veiling door een Deelnemer via internet worden geboden. Als "Bod" in de zin van de AVVE wordt derhalve ook een Bod via internet aangemerkt, mits dit Bod is uitgebracht door een Deelnemer op de door NIIV in de Handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het Bod dat de Deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de Deelnemer een Bod heeft uitgebracht en volgens de Notaris de hoogste Bieder is, kan de Internetborg ook worden gebruikt als (deel)betaling voor de ingevolge artikel 12 AVVE na de Veiling te betalen Waarborgsom, indien dit bedrag op de derdengeldenrekening van de Notaris is gestort, waarbij de Deelnemer ermee instemt dat de Notaris (dit deel van) de Waarborgsom pas vrijgeeft indien de Deelnemer al zijn verplichtingen uit de Veilingvoorwaarden is nagekomen.
3. In geval van discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de Notaris hebben bereikt, alsmede in geval van storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de Veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de Notaris, zonder tot enige toelichting of argumentatie ter zake verplicht te zijn.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de Deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de Deelnemer.
5. Tenzij de Notaris anders beslist, zal niet eerder worden overgegaan tot de Inzet en de Afslag, dan nadat de Notaris genoegzaam zal zijn gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 AVVE kan de Afmijning door de Deelnemer elektronisch geschieden door te klikken of te drukken op het woord "bied".
7. Als Afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de Deelnemer tijdens de Afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de Deelnemer tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet en het Bod de Notaris heeft bereikt, heeft dit Bod gelijke rechtsgevolgen als een Bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De Deelnemer die tijdens de Veiling overgaat tot het uitbrengen van een Bod via internet dient gedurende het verdere verloop van de Veiling voor de Notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, en wel op het mobiele telefoonnummer dat de Deelnemer heeft ingevuld op diens registratieformulier. In alle gevallen,

waaronder begrepen maar niet beperkt tot het geval de Deelnemer gedurende het verdere verloop van de Veiling niet of slechts ten dele voor de Notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de Veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de Notaris en de Deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de Notaris, is de Notaris bevoegd om het Bod van de Deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.

10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 AVVE is de Deelnemer die het hoogste Bod heeft uitgebracht tot het moment van Gunning bevoegd via en acte de command zoals omschreven in de Veilingvoorwaarden te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, mits die Deelnemer vóór de Gunning heeft voldaan aan de volgende cumulatieve eisen:
    - naar het oordeel van de Notaris heeft Deelnemer genoegzaam aangetoond volledig bevoegd te zijn tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
    - de Koper (vertegenwoordigde) heeft een Waarborgsom gestort als bedoeld in deze Veilingvoorwaarden.

    Het bepaalde in artikel 5 lid 4 AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de Verkoper) tenzij dit elders in de Bijzondere Veilingvoorwaarden is uitgesloten.
11. De in lid 10 van dit artikel bedoelde Deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de Gunning. Indien die Deelnemer, ingeval de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap in verzuim is, de Koopprijs geheel voor eigen rekening voldoet, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan, in welk geval de Levering aan hem plaatsvindt en hem kwijting wordt verleend. Van een en ander dient uit de Notariële verklaring van betaling te blijken.
12. Door het uitbrengen van een Bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de Deelnemer, indien van toepassing, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, tevens volmacht aan ieder van de medewerkers ("gevolmachtigde") die ten tijde van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn ten kantore van de Notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van Veiling en in en bij het proces-verbaal van Veiling:
    a. te bevestigen dat de Deelnemer het betreffende Bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van Veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de Notaris ter zake van de Veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht voorts het proces-verbaal van Veiling ondertekenen en ter zake hiervan datgene te doen wat hij nodig en nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Indien een Deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een Bod uitbrengt kan de Internetborg gebruikt worden voor door de Notaris te

beoordelen gegoedheid als bedoeld in artikel 14 AVVE én als betaling van een door deze Deelnemer, of, indien van toepassing, de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap bedoeld in lid 8, verschuldigde Waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. In geval van niet-nakoming van een of meer verplichtingen uit de tussen de Verkoper en een Deelnemer tot stand gekomen koopovereenkomst, wordt (onverminderd het bepaalde in artikel 26 AVVE) de Internetborg door de Notaris geïncasseerd bij NIIV en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming.

Afmijnen zonder afroepen

Indien de regioveiling daartoe tijdens de Veiling noodzaakt, dan kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de Afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord "mijn" ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de Notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Indien er wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als Afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was, onverminderd het bepaalde bij artikel 3 lid 5 van de AVVE laatste zin.

D. Begrippen

Op de Veilingvoorwaarden zijn de begrippen zoals deze zijn vastgesteld bij de AVVE van toepassing, tenzij daarvan in deze bijzondere veilingvoorwaarden is afgeweken.
Voor zover in verband met het bieden via internet ook bepaalde artikelen uit de AVVI van toepassing zijn verklaard, zijn de in de AVVI gebruikte begrippen slechts voor de uitleg van die artikelen en de daaraan toegevoegde bepalingen in sub C van deze bijzondere veilingvoorwaarden van toepassing, voor zover deze niet afwijkend zijn van dezelfde begrippen in de Veilingvoorwaarden.
De volgende begrippen prevaleren boven de begrippen in de AVVE, alsmede voor zover relevant de AVVI en dienen derhalve in de Veilingvoorwaarden als volgt te worden begrepen:

a. **Akte de command**
de notariële akte waarbij de bieder zijn vertegenwoordigde als bedoeld in artikel 5 lid 2 AVVE casu quo zijn volmachtgever(s) noemt, daaronder eveneens begrepen contracts- en schuldoverneming als bedoeld in artikelen 155 tot en met 159 van afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek;

b. **Gunning**
de - al dan niet voorwaardelijke - mededeling van Verkoper aan de Notaris dat Verkoper het Bod heeft aanvaard waardoor de koopovereenkomst tussen Verkoper qualitate qua en Koper - al dan niet onder voorwaarden - tot stand komt;

c. **Website**
de in deze bijzondere veilingvoorwaarden genoemde website of websites waarop de Veiling wordt aangekondigd en via welke site biedingen kunnen worden gedaan.

E. Verloop van de veiling

1. Het hoogste Bod is gelijk aan het afmijnbedrag, mits het Afmijnbedrag hoger is dan de Inzetsom.
   Het Afmijnbedrag bij een Zaalveiling of een Zaal/Internetveiling is het bedrag dat ten tijde van het roepen van het woord "MIJN" volledig is uitgesproken.
   Wordt niet afgemijnd, dan geldt de Inzetsom als hoogste Bod.
2. Artikel 3 lid 5 AVVE is niet van toepassing, met dien verstande dat de Notaris mag bepalen dat hij de slotzin van artikel 3 lid 5 AVVE vrijwillig toepast. Indien meerdere Bieders in de tweede fase van de Veiling, de afslag, tegelijk het hoogste Bod uitbrengen, wordt terstond opnieuw bij opbod vanaf dit hoogste Bod opgeboden. Aan deze bieding bij opbod kunnen ook anderen dan de Bieders die het hoogste Bod hebben uitgebracht deelnemen. De Notaris zal daarbij aangeven met welke minimumbedragen het opbieden plaats zal vinden boven dit hoogste Bod. Het verdient de voorkeur dat de Notaris het opbieden laat plaatsvinden met lage minimumbedragen van maximaal vijfhonderd euro (€ 500,00), indien het hoogste Bod lager is dan vijfhonderd duizend euro (€ 500.000,00). Indien alsdan geen hoger Bod zou worden uitgebracht, zijn de eerdere afmijners hoofdelijk voor een gelijk deel de gezamenlijke Bieders en kan de Verkoper nog bepalen aan wie het gegund wordt.
3. Artikel 8 lid 2 tot en met 5 AVVE zijn niet van toepassing en worden vervangen door de bepalingen opgenomen in deze bijzondere veilingvoorwaarden. Aan artikel 8 lid 8 tot en met lid 12 AVVE wordt slechts voldaan voor zover de wet of de rechter daartoe noopt. In beginsel wordt te allen tijde voortgegaan met de executoriale verkoop.
4. Artikel 8 lid 13 wordt uitgesloten. Indien Verkoper dat wenst, kan Verkoper voorwaarden aan de gunning verbinden, mits deze uiterlijk direct voorafgaande aan de Veiling zijn medegedeeld door of namens de Notaris. Verkoper zal hiervan met name gebruik maken, indien de beschikking inzake het huurbeding niet voorafgaande aan de Veiling bekend is. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen of zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. Verkoper maakt, tenzij hij blijkens het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag direct tot (voorwaardelijke) Gunning overgaat, gebruik van zijn recht van beraad. Indien Verkoper vervolgens wil constateren dat er voor het verstrijken van de beraadstermijn al dan niet voorwaardelijk gegund is (dit is een mededeling van de Verkoper aan de Notaris dat er gegund is), zal hij daarvan doen blijken uit een op te maken akte van gunning, tenzij deze Gunning reeds in het proces-verbaal van de veiling bij inzet en afslag is geconstateerd. De termijn van beraad eindigt per het moment dat Verkoper zich al dan niet voorwaardelijk omtrent de gunning heeft uitgesproken.
   Verkoper zal - voor zover zij dat wenst - gunnen onder de ontbindende voorwaarde - welke alleen in vervulling gaat indien en zodra Verkoper daar een beroep op doet - dat Koper niet heeft voldaan aan de op haar rustende verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden. Ten aanzien van genoemde ontbindende voorwaarde heeft Verkoper op ieder moment het recht om alsnog - tot onvoorwaardelijke

Gunning over te gaan.

5. Nadat het hoogste Bod bekend is geworden, dient Verkoper te verklaren of hij - al dan niet voorwaardelijk - gunt en aan wie, of hij gebruik maakt van het recht van beraad of dat hij niet gunt. Deze verklaring dient opgenomen te worden in het proces-verbaal van inzet en/of afslag.
6. Verkoper kan gunnen aan de hoogste bieder of aan de inzetter.
7. Van de onvoorwaardelijke Gunning dient te blijken uit een notariële akte, waarin wordt vermeld wanneer de Gunning onvoorwaardelijk heeft plaatsgevonden en uit welke akte moet blijken aan welke Bieder is gegund.
8. De Veiling kan, zolang geen (voorwaardelijke) Gunning heeft plaatsgevonden of zolang de voorzieningenrechter geen goedkeurende beschikking heeft afgegeven, steeds en zonder opgave van redenen door Verkoper worden ingetrokken of afgelast. Het is daarbij niet van belang welke belanghebbende de koopovereenkomst heeft ingediend.
9. De belangen van de Verkoper en/of de debiteur om het Registergoed te kunnen behouden en/of een zo hoog mogelijke verkoopopbrengst te verkrijgen prevaleren te allen tijde boven de belangen van de Koper om het Registergoed voor het door hem uitgebrachte Bod te verkrijgen. Een en ander brengt met zich mee dat indien zich incidenten voordoen die tot gevolg hebben dat de opbrengst aanzienlijk dreigt te worden aangetast, Verkoper de veiling moet kunnen afgelasten. Dit geldt met name ook voor de gevallen waarin het risico op calamiteiten of incidenten zich heeft verwezenlijkt, zoals maar niet beperkt tot schade aan het Registergoed door brand, molest, strippen van het Registergoed of als gevolg van bewoners/gebruikers die niet te ontruimen zijn, dan wel soortgelijke incidenten die niet afdoende zijn verzekerd, terwijl de risico's voor deze incidenten niet voor rekening van de Koper zijn of kunnen worden gebracht. Zodra de verkoopopbrengst zwaarder dreigt te worden aangetast wanneer de Veiling wordt voortgezet, heeft Verkoper het recht om de Veiling in te trekken en tot herveiling over te gaan. Alsdan kan de Verkoper de Koper in de gelegenheid stellen om de executoriale verkoop toch af te wikkelen onder nader door de Verkoper vast te stellen condities en op zodanige wijze dat de verkoopopbrengst daardoor niet (ten volle) wordt getroffen.
10. Iedere Bieder heeft de mogelijkheid om - in aanvulling op de AVVE - op grond van contracts- en schuldoverneming als bedoeld in afdeling 3 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 155 tot en met 159) te verklaren dat een vertegenwoordigde de rechten en de verplichtingen van de Bieder uit hoofde van de executoriale verkoop zal overnemen. Artikel 5 AVVE is alsdan van overeenkomstige toepassing.
11. In afwijking van artikel 18 AVVE gaat het risico bij de Onderhandse verkoop over op het moment dat de koopovereenkomst door de rechter is goedgekeurd. De Koper is verplicht vanaf het moment dat hij het risico draagt ervoor te zorgen dat de tot het Registergoed behorende opstallen bij een solide verzekeringsmaatschappij op de in Nederland bij

schadeverzekeringsmaatschappijen gebruikelijke voorwaarden voor herbouwwaarde verzekerd zijn.

12. Voor zover een voor bewoning bestemd Registergoed niet voor risico is van de Koper als bedoeld in artikel 525 lid 4 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, komt - zo nodig in afwijking van de AVVE doch in overeenstemming met de wet en de parlementaire geschiedenis - het Registergoed voor risico van de geëxecuteerde casu quo de debiteur, tenzij het beheerbeding is ingeroepen. Het beding dat het risico voor het voor bewoning bestemde Registergoed voor alsdan voor risico voor de geëxecuteerde casu quo de debiteur komt, is naar oordeel van de Bieder/Koper en de Verkoper een kernbeding als bedoeld in artikel 6:231 van het Burgerlijk Wetboek, zonder welke bepaling de Gunning niet tot stand zou zijn gekomen.
Nu de geëxecuteerde naar alle waarschijnlijkheid geen verhaal zal bieden en/of mogelijk niet (afdoende) verzekerd is, wordt Koper aangeraden om het Registergoed na de Veiling casu quo na de goedkeuring door de voorzieningenrechter bij de Onderhandse verkoop al in voorlopige dekking te nemen.
13. Eventuele uitkeringen onder een polis van geëxecuteerde strekken, als de schade zich heeft voorgedaan vóór de inzet (in geval van Onderhandse verkoop vóór de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter) ten gunste van Verkoper en de belanghebbenden. Indien de schade zich na de Inzet of de goedkeuring van de koopovereenkomst door de rechter voordoet, komt de uitkering van de polis in mindering op de Inzetsom of de koopprijs bij de Onderhandse verkoop. Een uitkering daarboven komt alsnog toe aan de belanghebbenden op de wijze als is voorzien bij de rangregeling van artikel 3:270 lid 5 van het Burgerlijk Wetboek casu quo artikel 551 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering bij beslagveiling. De bijkomende kosten die ten laste van de Koper komen, zijn te allen tijde verschuldigd door de Koper en dienen door de Koper te worden voldaan aan de Notaris.
14. Na ontvangst van de Koopprijs kan Verkoper - mits ter zake te goeder trouw en bij ontvangst van de Koopprijs niet anders geïnformeerd door Koper - ervan uitgaan dat Koper op het moment van de betaling niet bekend was met gebreken die voor rekening en risico van Verkoper komen en dat Koper reeds voor de betaling heeft voldaan aan zijn onderzoekplicht als bedoeld in artikel 15 AVVE en de aanvullingen daarop in deze bijzondere voorwaarden, zodat alle daarmee geconstateerde gebreken voor rekening en risico van Koper komen.
15. In afwijking van artikel 21 lid 1 AVVE is Verkoper te allen tijde bevoegd om de koopovereenkomst in de in artikel 21 lid 1 AVVE genoemde gevallen te ontbinden.
16. Indien het tot bewoning bestemde Registergoed voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd, dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, en in ieder geval nadat Koper aannemelijk heeft kunnen maken dat de schade voor rekening en risico van Verkoper komt, zal Verkoper besluiten niet te gunnen, tenzij Koper overeenkomstig artikel 21 lid 3 tot en met 5 AVVE uitvoering van de

koopovereenkomst verlangt, of tenzij Verkoper besluit de schade - eventueel na bezichtiging (zo nodig) op grond van artikel 3:267a lid 3 BW en/of een openstellingsmandaat - ten laste van eventuele aan Verkoper en/of geëxecuteerde toekomende verzekeringspenningen ter zake, dan wel ten laste van de verkoopopbrengst te zullen herstellen nadat levering heeft plaatsgevonden, waarbij Koper aan alle verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden heeft voldaan. Met name ook artikel 11 lid 2 AVVE blijft hier uitdrukkelijk van toepassing. Vindt herstel niet ten genoegen van Koper plaats, dan dient Koper - op verzoek van Verkoper - mee te werken aan een overdracht aan een door Verkoper aan te wijzen partij (al dan niet geleerd aan de Verkoper) voor een prijs gelijk aan de Koopprijs te vermeerderen met de door Koper daadwerkelijk betaalde veilingkosten.

F. Waarborgsom en niet tijdige voldoening verplichtingen

1. In aanvulling op het in artikel 10, leden 1 a en 1 b AVVE bepaalde en in afwijking van het in artikel 12 AVVE bepaalde dient de Waarborgsom (waarin de kosten als bedoeld onder artikel 10 lid 1 sub a AVVE worden geacht te zijn begrepen), een en ander tot een totaal van vijftien (15%) van de Koopprijs met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) te worden voldaan uiterlijk op de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als Verkoper (voorwaardelijk) mocht hebben gegund, dan wel zoveel eerder als de Notaris zulks bepaalt, zodat de Notaris ook tijdens de veiling een directe aanbetaling kan vorderen, alvorens de Notaris tot acceptatie van een bod zal overgaan. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk, ongeacht of de Verkoper voorwaardelijk heeft gegund.
2. De koopovereenkomst naar aanleiding van een Onderhandse verkoop zal pas worden ingediend om ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de voorzieningenrechter, nadat de Waarborgsom als bedoeld in artikel 27 lid 5 AVVE is ontvangen, tenzij de Verkoper expliciet en schriftelijk anders besluit. De Verkoper zal alsdan de Notaris schriftelijk informeren dat de Waarborgsom voor indiening achterwege kan blijven.
3. Indien er een Bod wordt gedaan conform artikel 27 lid 1 AVVE, dan vindt artikel 26 lid 2 AVVE geen toepassing, indien Verkoper bedoeld Bod heeft geaccepteerd en Koper vervolgens niet meewerkt aan het tekenen van de koopovereenkomst terzake van de Onderhandse verkoop, waardoor de fatale termijn voor het indienen van de koopovereenkomst bij de rechtbank als bedoeld in artikel 3:268 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek niet kan worden gehaald. Alsdan is de Bieder direct in verzuim.
4. De verplichting tot het storten van de Waarborgsom is te allen tijde onvoorwaardelijk. Indien de Waarborgsom niet tijdig is gestort of gesteld en/of niet tijdig aan andere verplichtingen uit hoofde van de Veilingvoorwaarden wordt voldaan, kan Verkoper naar keuze:
   i. vanaf het moment van ingebreke zijn (zonder dat enige ingebrekestelling vereist is) een rente van acht procent (8%) per jaar over het uitgebrachte Bod

tot aan de betaaldatum van de Koopprijs aan de Koper in rekening brengen; en/of

ii. overgaan tot herveiling op kosten van de Koper op de wijze als is overeengekomen in artikel 26 lid 4 AVVE.

G. Belasting

Voor zover Verkoper bekend, is terzake van de levering geen omzetbelasting, wel overdrachtsbelasting verschuldigd.
Voor zover de heffingsgrondslag voor de overdrachtsbelasting wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op Belastingen Rechtsverkeer zal Koper aan Verkoper uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Het genoemde verschil wordt tussen Verkoper en Koper verrekend tezamen met de betaling van de koopsom en de veilingkosten.
Alle verschuldigde overdrachtsbelasting en omzetbelasting ter zake van de verkrijging van het Registergoed is voor rekening van Koper.
Aan overdrachtsbelasting casu quo omzetbelasting is verschuldigd het bedrag dat door de belastingdienst of de belastingrechter wordt vastgesteld met toepassing van de Wet op Belastingen van Rechtsverkeer casu quo de Wet op de Omzetbelasting 1968, of de wetten die daarvoor in de plaats komen.

H. Veilingkosten/achterstallige lasten

Voor rekening van Koper komen alle kosten - voor zover de wet dit toestaat - waaronder begrepen het notarieel honorarium, de kadasterkosten voor inschrijving en de kosten van de kadastrale recherches, de eventuele kosten om tot ontruiming te geraken waaronder begrepen (de betekening van) een eventueel vonnis tot ontruiming tegen de eigenaar/hypotheekgever en de zijnen en tegen eventuele huurders en/of gebruikers en de eventuele kosten voor het aanbrengen van nieuwe sloten, al welke kosten vermeerderd worden met daarover verschuldigde omzetbelasting ad éénentwintig procent (21%).
Artikel 9 lid 3 AVVE wordt hierbij uitgesloten.
De inzetpremie komt voor rekening van Verkoper.
Indien de inzetter omzetbelasting verschuldigd is over de inzetpremie, is deze in de inzetpremie begrepen en dient de Inzetter onverwijld uit eigen beweging aan de Notaris een factuur uit te reiken. Er zal geen rente worden vergoed over de inzetpremie.
Voor rekening van Koper komen (ingevolge de wet) de op de schuldenaar dan wel onderzetter als rechthebbende tot een appartementsrecht rustende verplichtingen tot het voldoen van de bijdragen in de eigenaarslasten die over het (op de datum waarop zowel de Notariële verklaring van betaling is getekend alsook is ingeschreven in de openbare registers) lopende boekjaar der Vereniging van Eigenaren ("*Vereniging van Eigenaren flatgebouw Amerbos nummers 150 t/m 260 en nummers 264 t/m 288*" gevestigd te Amsterdam) en het daaraan voorafgaande boekjaar eerst opeisbaar zijn geworden en wel conform het breukdeel dat in de splitsingsakte is bepaald voor deze eigenaarslasten als zodanig. De Koper wordt ingevolge artikel 5:112 Burgerlijk Wetboek

door de wet van rechtswege alleen hoofdelijk medeschuldenaar voor de als rechthebbende tot een appartementsrecht op de Schuldenaar casu quo onderzetter qualitate qua rustende verplichtingen die ingevolge de wet of de reglementen voor rekening van de gezamenlijke rechthebbenden tot de appartementsrechten komen. Voor rekening van Koper komen tevens de eventuele achterstallige erfpachtcanon.

I. Betaling Koopprijs en veilingkosten

De Koopprijs tezamen met alle kosten van de veiling die voor rekening van Koper komen, moeten derhalve worden betaald vóór of op *dertien januari tweeduizend negentien*, voor des middags twaalf uur, ten kantore van de Notaris die de Veiling heeft gehouden, in goed gangbaar geld, welke betaling en onderberustingstelling van gelden tevens inhoudt machtiging aan de Notaris die de veiling heeft gehouden, het aldus ontvangene uit te keren aan wie zulks behoort.

Indien Verkoper daartoe zijn medewerking verleent, kan gehele of gedeeltelijke betaling van de Koopprijs op een later tijdstip dan hierna vermeld plaatshebben, zodat de Notariële verklaring van betaling op een later tijdstip wordt getekend. Elk risico verbonden aan zodanig door de Verkoper verleend uitstel komt voor rekening van Koper, hoe onvoorzien dit risico ook moge zijn.

Ingeval wel een of meer andere hypotheken (die niet ten behoeve van Verkoper op het Registergoed rusten) en/of beslagen op het Registergoed of op de Koopprijs zijn gelegd, kan de uitbetaling van hetgeen aan Verkoper toekomt uit de netto-opbrengst meestal eerst plaatsvinden nadat door de Notaris een verklaring is overlegd als bedoeld in artikel 3:270 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek én de Notaris deze verklaring heeft laten voorzien van de in dat wetsartikel bedoelde aantekening door de voorzieningenrechter dat uitbetaling aan Verkoper kan plaatsvinden van hetgeen Verkoper toekomt onder de eerste in rang en alle in rang aansluitende door het Registergoed gezekerde vorderingen. Betaling van de Koopprijs en kosten mag daarom niet geschieden voordat:

- hetzij blijkt dat deze verklaring in casu niet nodig is om aan Verkoper de netto-opbrengst uit te betalen;
- hetzij de Notaris de goedgekeurde verklaring heeft ontvangen van de voorzieningenrechter;
- hetzij vast komt te staan dat de voorzieningenrechter geen verklaring terzake zal afgeven.

Wordt wel eerder betaald, dan zal de Notaris niet gehouden zijn om over te gaan tot het ondertekenen van de Notariële verklaring van betaling en/of tot het inschrijven van de Notariële verklaring van betaling.

Objectinformatie

J. In gebruik zijn van de onroerende zaak/huur.

Bewoning en gebruik. Eigenaar

1. De eigenaar/schuldenaar en/of degene die zich op het moment van de inschrijving van de akte van betaling zonder recht of titel in het Registergoed bevindt en als zodanig niet bekend was aan de Koper is voorzover het Registergoed (nog) bij hem in gebruik is, danwel blijkens de akte van geldlening op grond waarvan de

Veiling plaatsvindt tot zijn gebruik bestemd is geweest, conform het bepaalde in de voormelde akte van geldlening casu quo de Algemene Voorwaarden, als vermeld in de akte van geldlening met hypotheekstelling van de Verkoper gehouden het Registergoed op de dag van aanvaarding te hebben ontruimd, zullende bij niet voldoening daaraan de Koper die ontruiming voor zijn (Kopers) rekening en voor zijn risico kunnen bewerkstelligen, op vertoon van de grosse van de akten van veiling zonder tussenkomst van de rechter.

2. De gebruikssituatie van het Registergoed is - voor zover Verkoper bekend (mede op basis van de Basisregistratie Personen) - als volgt: het is verhuurd en/of in gebruik gegeven aan derden.

De akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 van het Burgerlijk Wetboek.

Het huurbeding zal conform artikel 3:264 BW verplicht worden ingeroepen door de Verkoper. De beschikking inzake het huurbeding zal zo spoedig mogelijk worden bekend gemaakt via de website. De uitoefening van de bevoegdheid geschiedt voor rekening en risico van de Koper. De uitoefening van de in artikel 3:264 BW vermelde bevoegdheid wordt aan de Koper overgelaten.

Voorzover er sprake mocht zijn van een - na de datum van het passeren van de akte van geldlening met hypotheekstelling op grond waarvan de executoriale verkoop plaatsvindt - door de schuldenaar zonder toestemming van de Verkoper gesloten overeenkomst en van verhuur en huur of enige andere overeenkomst tot ingebruikgeving en ingebruikneming, danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken en te zijn afgestaan casu quo genomen, danwel blijkt dat aan derden het recht op huur- of pachtpenningen is vervreemd of verpand, danwel blijkt dat huurpenningen of pachtpenningen vooruitbetaald zijn, beroept de Verkoper zich op de nietigheid ten opzichte van hem van zodanige verhuur en huur, eventuele vooruitbetaling, vervreemding en/of verpanding van huur- en pachtpenningen, ingebruikgeving en ingebruikneming danwel elk ander recht krachtens hetwelk het Registergoed in gebruik zal blijken te zijn afgestaan, casu quo genomen.

Indien het Registergoed in gebruik is en niet vrij van gebruik wordt geleverd, is het aan de Koper om op zijn kosten en voor zijn risico ontruiming van het Registergoed te bewerkstelligen.

De Verkoper staat niet in voor Kopers bevoegdheid tot ontruiming van het Registergoed.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat niet is of zal worden beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen.

Indien de Koper het Registergoed geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur- en huurkoopovereenkomsten staat de Verkoper er niet voor in dat vanaf het tot stand komen van de koop bestaande huur- of

huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, het Registergoed niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan.
Er vindt geen verrekening plaats van eventuele verschuldigde huren, servicekosten en/of waarborgsommen.

3. De Verkoper heeft voorts een onderzoek ingesteld naar de van toepassing zijnde publiekrechtelijke beperkingen, alsmede de overige bijzonderheden, waaronder begrepen maar niet beperkt tot de relevante informatie van de vereniging van eigenaren, voorzover van toepassing. De resultaten van deze onderzoeken worden zo spoedig mogelijk op de website gepubliceerd.

K. Aan het Registergoed verbonden rechten en plichten

Van Koper wordt verwacht dat hijzelf onderzoek instelt op alle in artikel 15 AVVE genoemde punten, dan wel dat hij als hij dit onderzoek achterwege laat of gelaten heeft hij welbewust de daaraan verbonden risico's aanvaardt zonder enig voorbehoud of enige aanspraak jegens Verkoper of de Notaris. Koper is zich in dat kader bewust dat een veilingkoop grote risico's met zich meebrengt ten aanzien van de conformiteit en Koper aanvaardt de risico's onvoorwaardelijk, zeker voor wat betreft, maar niet beperkt tot risico's voortvloeiend uit ouderdom en/of achterstallig onderhoud van het Registergoed. Koper aanvaardt alle op het Registergoed rustende bijzondere lasten en beperkingen, tenzij deze niet aan de Koper hoeven te worden opgelegd op grond van artikel 517 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, waaronder begrepen doch niet beperkt tot erfdienstbaarheden, buurwegen en/of kwalitatieve verplichtingen, welke al dan niet vermeld zouden zijn in deze bijzondere veilingvoorwaarden en (achteraf) wel blijken te bestaan. Koper aanvaardt zonder voorbehoud dat Verkoper en de Notaris zich bij hun onderzoek naar deze lasten en beperkingen beperken tot hetgeen voortkomt in de laatste titel van aankomst en hetgeen zij feitelijk uit andere bronnen van het Registergoed weten met betrekking tot deze lasten en beperkingen. Bij deze wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in de hierna te noemen akte, voor zover ze goederenrechtelijke werking hebben en zodoende van rechtswege overgaan op de Koper en/of diens rechtsopvolgers. Voor zover genoemde bepalingen geen goederenrechtelijke werking hebben, zullen deze van rechtswege vervallen als verbintenisrechtelijke verplichting door de rechtsgevolgen die de wet aan louter de executieveiling verbindt, ten gevolge waarvan ze alsdan geen werking meer hebben jegens de Koper of de rechtsopvolgers daarvan, tenzij de Koper besluit deze verplichtingen uit eigen beweging en al dan niet stilzwijgend te aanvaarden. Verwezen wordt naar:

1) het bepaalde voorkomende in de akte op negentien november tweeduizend twaalf verleden voor mr. H.M. van Dam, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op negentien november tweeduizend twaalf in register Hypotheken 4, deel 62188, nummer 90;
2) de bepalingen vermeld in de akte van vestiging erfpacht op zestien september negentienhonderd zesenzestig verleden voor N.M. Posch, destijds notaris te

Amsterdam, bij afschrift ingeschreven in ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers Amsterdam op zestien september negentienhonderd zesenzestig in Register Hypotheken 4 deel 4269 nummer 123, waaruit (onder meer) blijkt dat:

Soort/duur erfpacht:

Met betrekking tot onderhavig recht van erfpacht geldt het volgende:

- het erfpachtrecht is voortdurend;
- de erfpachtcanon bedraagt tweehonderd twintig euro en acht cent (€ 220,08) per jaar, halfjaarlijks bij vooruitbetaling te voldoen op zestien februari en zestien augustus elk jaar.
  Herziening van de canon geschiedt per zestien februari tweeduizend veertig.
  Eventuele achterstallige erfpachtcanon op grond van artikel 5:92 Burgerlijk Wetboek komt voor rekening van koper;
- Op het erfpachtrecht zijn van toepassing verklaard de "Algemene Bepalingen voor voortdurende erfpacht 1955", zoals vastgesteld door de Raad van de Gemeente Amsterdam bij besluit van drie maart negentienhonderd zevenendertig nummer 51, en gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op achtentwintig mei negentienhonderd zevenendertig in Register Hypotheken 4, deel 3037 nummer 33, welke Algemene Bepalingen zijn gewijzigd door voornoemde Raad bij besluit van vijfentwintig mei negentienhonderd vijfenvijftig nummer 528, gehecht aan een notarieel verleden akte van depot en met die akte ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op dertig september negentienhonderd vijfenvijftig in Register Hypotheken 4, deel 3770 nummer 126.
  Deze voorwaarden, alsmede overige gegevens met betrekking tot de erfpacht zullen -voor zover deze kunnen worden achterhaald - eveneens worden gepubliceerd.

3) het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten op zestien september negentienhonderd zesenzestig verleden voor N.M. Posch, destijds notaris te Amsterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam op negentien september negentienhonderd zesenzestig in deel 4269 nummer 149, mede in verband met de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Amsterdam in register hypotheken 4 op tweeëntwintig december negentienhonderd zevenenzeventig in deel 5703 nummer 28, van het afschrift van een akte houdende wijziging splitsing in appartementsrechten, in welke akte het splitsingsreglement is opgenomen, waarin onder meer voorkomt het navolgende, woordelijk luidende:

"*Artikel 19.*

1. *Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken*

aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de vergadering alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij het reglementen het huishoudelijk reglement alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven en na betaling door de eigenaar en/of gebruiker van de door de vereniging gemaakte kosten in verband met het ballotage onderzoek.

2. *Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar.*
3. *Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid 3 Burgerlijk Wetboek zal de in lid 1 bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.*
4. *De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.*

Artikel 20.

1. *Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen zal de gegadigde zich schriftelijk wenden tot de administrateur, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin. Op de gegadigde kan een informatie worden getrokken via een derde. De gegadigde is verplicht zijn volle medewerking hieraan te verlenen. De kosten van onderzoek komen ten laste van de betreffende eigenaar. Voorts is hierop van toepassing het bij het Huishoudelijk Reglement hieromtrent bepaalde.*
2. *De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid bedoelde schrijven en de in het vorige lid bedoelde informatie een vergadering bijeen te roepen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist.*
3. *Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worde verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 20 en 21."*

Enzovoorts

"Artikel 22

1. *De gebruiker die zonder de in artikel 19 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 21 bedoelde verplichting te zijn nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.*
2. *Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft kan hij*

hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De administrateur gaat niet tot ontruiming over dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand.
Van het bevel tot ontruiming staat binnen veertien dagen beroep open o de vergadering."

Enzovoorts

"*Artikel 25a.*

1. *De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de vergadering te vragen alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.*
   Artikel 20 leden 1-3 en artikel 22 zijn van toepassing.
2. *In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid de toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen nadat hij de voorzitter van de vergadering geraadpleegd heeft. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen.*
   Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens vertrekken bedoeld in artikel 20 lid 1.
3. *Indien de administrateur de toestemming weigert kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.*
   Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige quorum, terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. *Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge een beding bedoeld in artikel 1223 lid 2 Burgerlijk Wetboek."*

L. Energielabel

Tot de Objectinformatie behoort **geen** (kopie van een) definitief energielabel. Voor zover een tijdelijk energielabel beschikbaar is gesteld door de overheid, zal dit tijdelijke energielabel worden gepubliceerd en in kopie aan de akte van overdracht worden gehecht. Geëxecuteerde is verplicht dit voorlopige label voor de eigendomsoverdracht definitief te laten maken. Het niet hebben van een gevalideerd label is voor rekening en risico van geëxecuteerde. De aan het definitief maken verbonden kosten komen voor rekening van geëxecuteerde, dan wel - na de overdracht op grond van de onderhavige executievelling - voor Koper voor zover geëxecuteerde dit heeft nagelaten.

Volmacht

Van de volmacht aan de verschenen persoon blijkt uit één (1) onderhandse akte, van welke onderhandse akte een kopie aan deze akte is gehecht (bijlage).

Deze akte is in minuut opgemaakt en verleden te Rotterdam op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.
De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.
De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen persoon meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft tenslotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.
Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

43674_kostenoverzicht Amerbos 230 Amsterdam_2.pdf

VS/18.0422.01

Amerbos 230 te Amsterdam

Overzicht van de kosten die voor rekening van de koper komen met betrekking tot bovenstaande veiling:

veiling honorarium notaris:	€	€ 4.598,00 (inclusief 21% BTW)
kadastrale rechten recherches:	€	€ 121,00 (inclusief 21% BTW)
kadastraal tarief inschrijving akte:	€	126,00 (onbelast)
overdrachtsbelasting:	2% (over koopsom)	
achterstallige bijdragen Vereniging van Eigenaren:	€ 2.738,45	
achterstallige bijdragen erfpachtscanon:	€ 440,16	
kosten eventuele ontruiming door deurwaarder:	p.m.	
kosten deurwaarder betekening beschikking huurbeding:	€	500,00 (geschat)
diversen:	p.m.	

Bovenstaand overzicht van de kosten is met de meeste zorg en nauwkeurigheid vastgesteld. Niettemin blijft het slechts een globale indicatie van de kosten van de veiling op basis van de thans (ook door derden ter beschikking gestelde) bekende gegevens. Aan bovenstaande opgave kunnen geen rechten worden ontleend. Bepalend blijft hetgeen in de veilingvoorwaarden is vermeld. Bij het uitbrengen van een bod accepteert de aspirant-koper bovenstaand kostenoverzicht en veilingvoorwaarden en vrijwaart hij RoX Legal B.V. voor alle aansprakelijkheid terzake mogelijke afwijkingen.